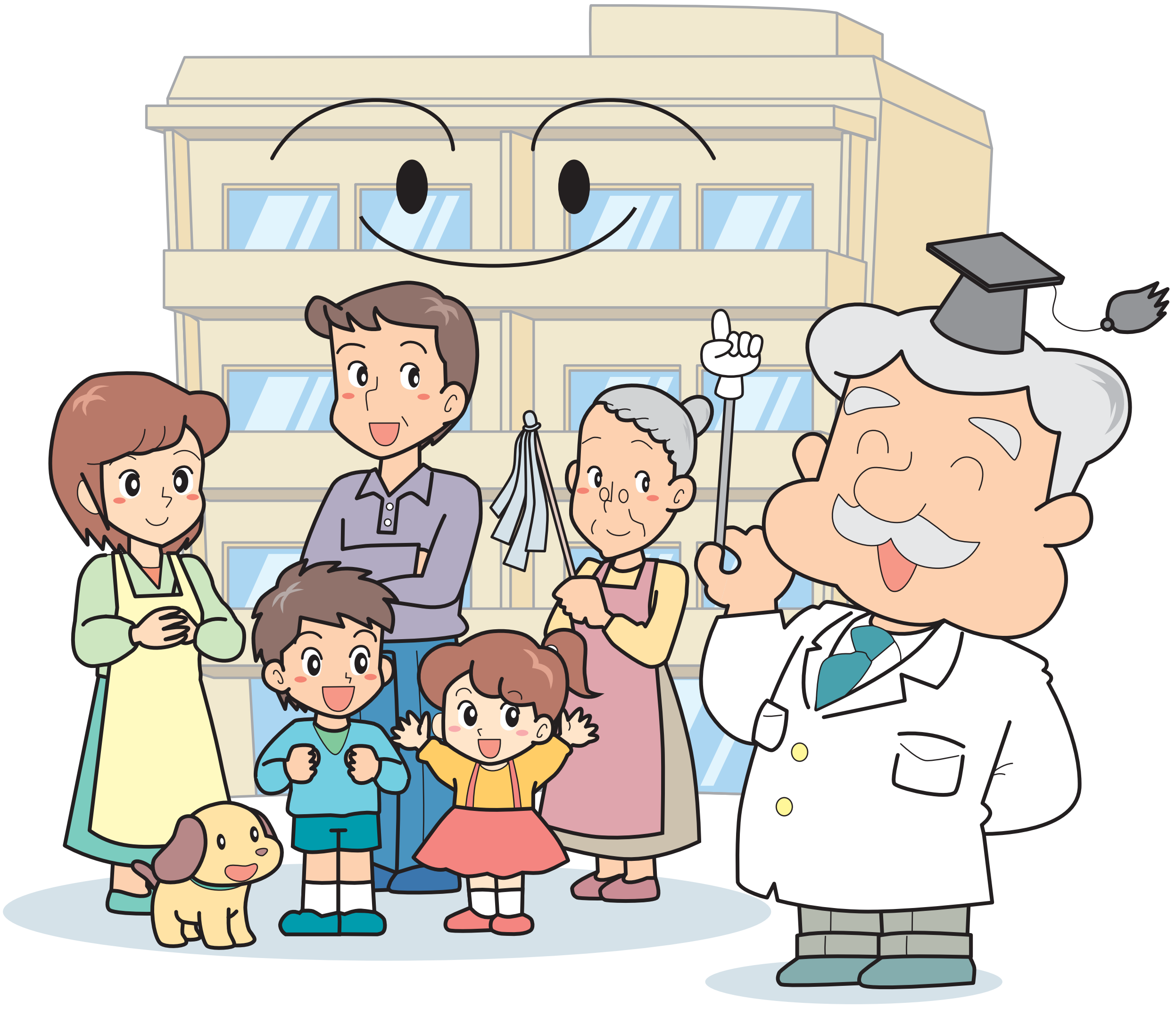
建物のプロがお答えします

マンション長生きの秘訣



社団法人　**大阪建設業協会**

はじめに

マンションの建物や、お部屋は皆様の大切な「お城」です

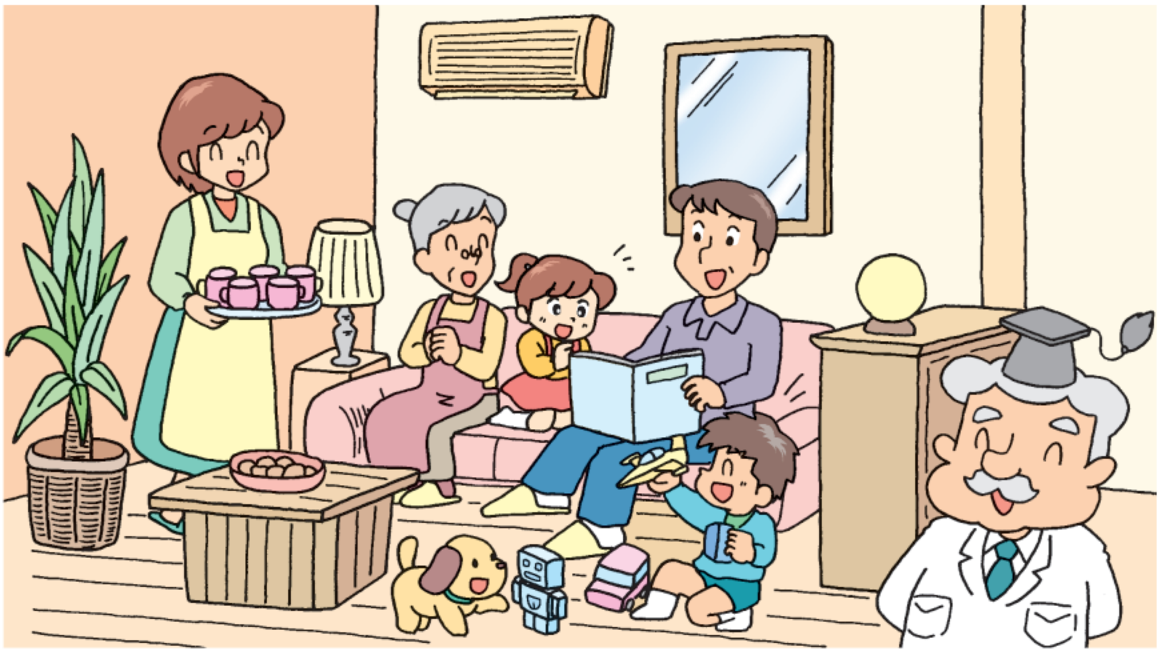
私どもは、このマンションを
与えられた条件、環境の中で
技術力を駆使して建築しました
精一杯、可愛がってください
よろしく、お願いいたします

人間の顔に年輪が刻み込まれるように（しわが増えていくように）
この建物、お部屋は、年月と共に少しづつ変化していきます

皆様も、お城も共に病気もせず長生きし、美しさを保てるように
適切な「日常のお手入れ」や
「定期診断」、「禁止事項」を守っていただくなど
タイミングの良いメンテナンスをお願いいたします

このマンションを皆様の「お城」として末永く、お住まいいただくために
この取扱説明書「マンション長生きの秘訣」を作成いたしました

建物の取り扱い方法やメンテナンスについての内容になっています
建物についての正しい理解と維持管理に役立ててください



『建物のプロがお答えします』

マンション長生きの秘訣

目　　次

はじめに …… 1
1. 建物の各部の名称 …… 4
2. 快適な住まいを維持するために　～日常のお手入れ～ …… 6
3. 設備機器の使用上の注意 …… 20
4. 防犯・緊急時に対する備えと対応 …… 22
5. 不具合をもっと詳しく知ろう …… 25
①　漏水 ～原因や経路はさまざま …… 26
②　ひび割れ ～コンクリートがひび割れるメカニズム …… 30
③　音環境 ～音の種類と騒音のレベル …… 32
～マンションの気になる音 …… 34
④　悪臭 ～排水設備からの臭い …… 36
⑤　シックハウス ～目に見えない厄介者 …… 37
⑥　結露 ～住まいと家財の大敵 …… 38
⑦　鳥害 ～平和のシンボル…ハトは不衛生!? …… 40
⑧　ヒラタキクイムシ ～柱や家具を食い荒らす害虫 …… 42
⑨　タイルの剥離 ～定期点検で防止 …… 44
⑩　サビ ～放っておくと手遅れに …… 46
⑪　アスベスト ～社会問題の一つ「アスベスト」 …… 48
⑫　建物の精度 ～建物にはある程度の誤差があるものです …… 49
⑬　入居後のアフターサービス …… 50
●「中高層住宅アフターサービス基準（様式B）」 …… 51
⑭　入居後のキズや汚れはどうなるの? …… 55
6. 維持管理について …… 57
●建物の計画修繕項目と修繕周期のめやす …… 60
●ビル管理に関する法的届出 …… 61
7. 資料編 …… 63
資料−1　ビル管理に関する法的届出および維持管理業務一覧表 …… 64
資料−2　住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準 …… 67
資料−3　3−1　最大ひび割れ幅の目標値 …… 73
3−2　補修の要否に関するひび割れ幅の限度 …… 74
資料−4　建築基準法に基づくシックハウス対策 …… 74
8. 用語説明 …… 75

索引 …… 82
あとがき …… 84
参考文献 …… 86

1 建物の各部の名称

専有部分と共用部分の区分を確認しておいてください。

なぜなら、トラブルが生じた場合に、誰の責任になるのかが分かれてくるからです。

マンションは「共用部分」と「専有部分」から成り立っているのはご存知だと思います。

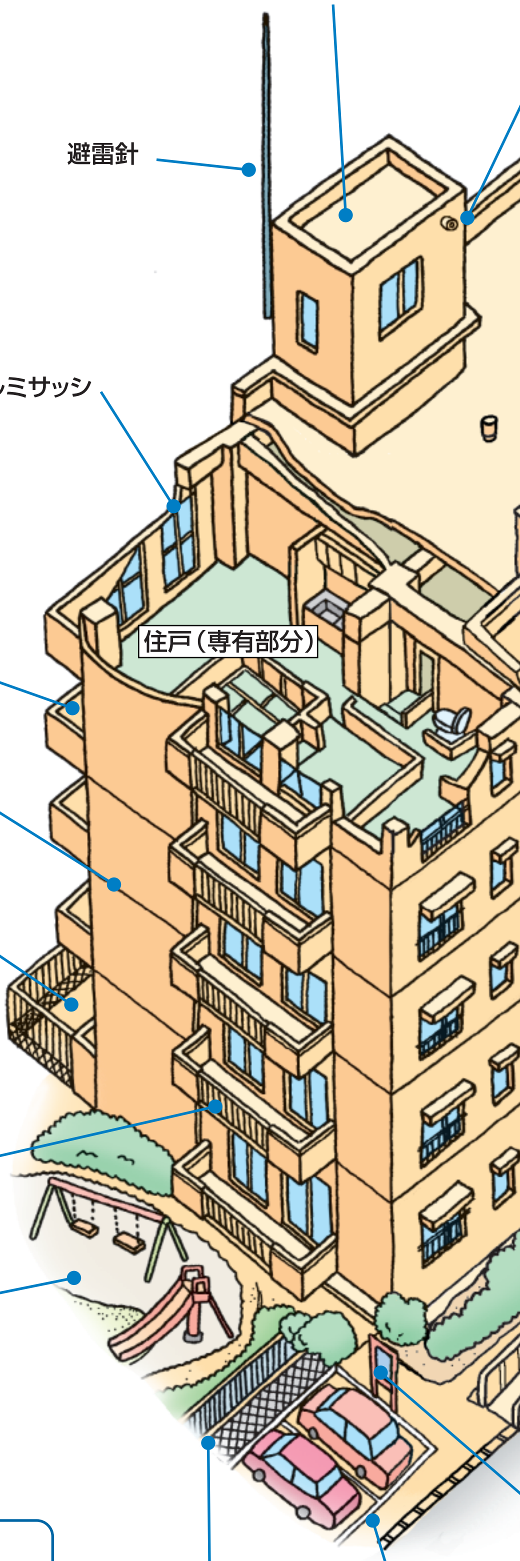
建物の区分所有等に関する法律（通称「区分所有法」）によれば、
「専有部分」とは区分所有権の目的たる建物の部分であり、
「共用部分」とは「専有部分」以外の建物部分、「専有部分」に属しない建物の附属物とされています。

一般的には、天井・床・壁のコンクリート製の躯体部分は共用部分で、その仕上げ部分は専有部分であるとしています。

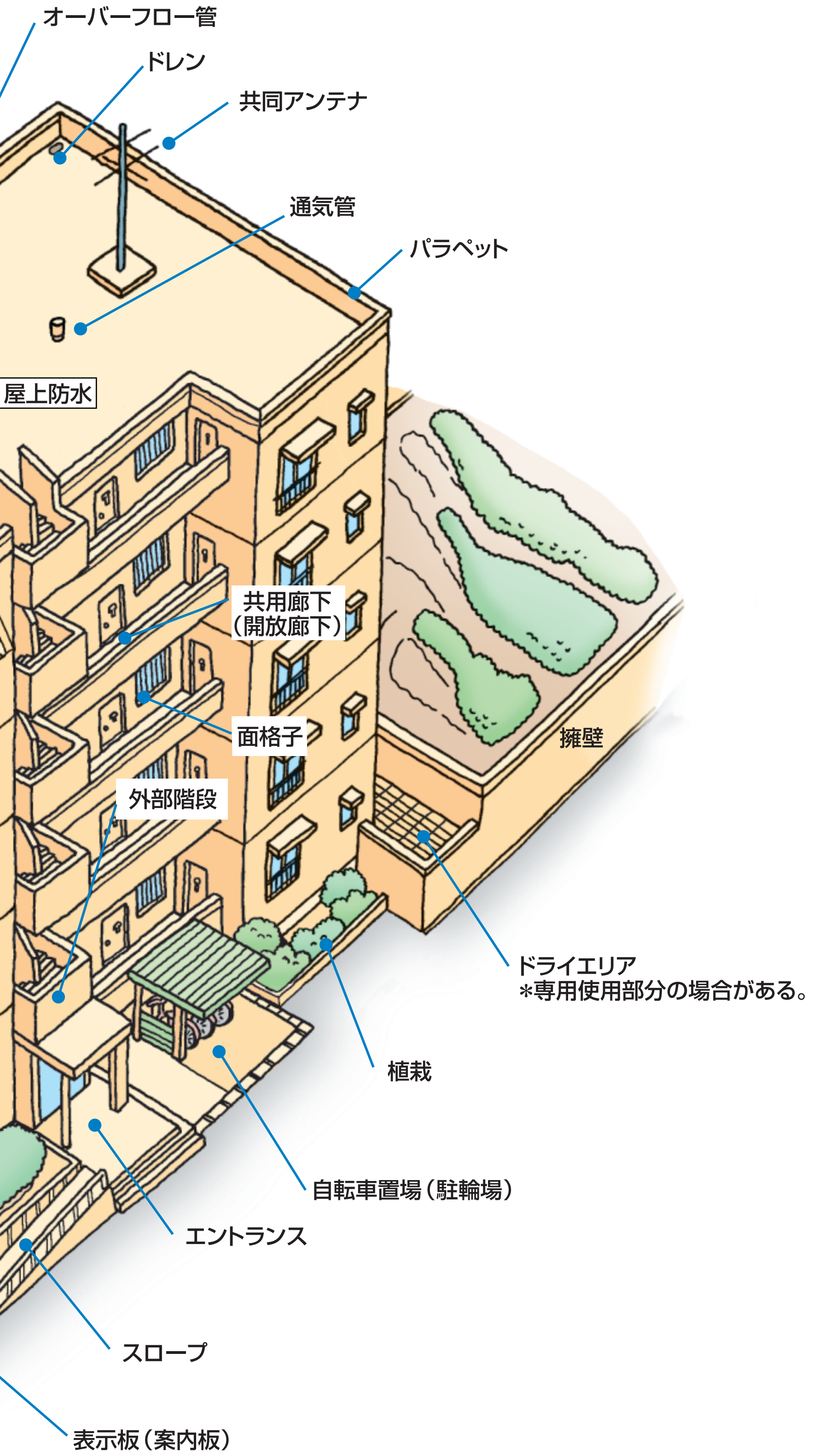
玄関扉本体は共用部分ですが、仕上げ塗装面については、外側を共用部分、内側を専有部分としています。これはドア枠についても同じで、窓やサッシについても同じ考え方とするのが一般的です。

配管に穴があいて水漏れし、下階の住人に迷惑をかけてしまった場合は、その配管部分が「共用部分」であれば管理組合が解決する問題になりますが、
「専有部分」であればご自身で解決しなければなりません。

是非、管理規約に目を通して確認をしてみてください。



●専用使用部分とは？
バルコニーや専用庭など、「専用使用権」が与えられているので、その住戸の人しか使用していない「共用部分」の部分をいいます。
しかし、管理上必要のある場合は、事前通知の上で管理者が立ち入ることができる場合があります。（非常時などは通知不要の場合があります。）
管理規約などをご確認ください。



専有部分と共用部分

専　有　部　分

●建築
外部（サッシの内側）
内部仕上（床、壁、天井、建具）

●設備
住戸内配管

●電気
住戸内配線、
電話端子

共　用　部　分

建　築

●躯体
コンクリート他　　柱、梁、壁、床

●外部仕上
屋根、屋上
外壁
バルコニー
外部金物（手すり他）
外部建具
雨水排水
ひさし（庇）
階段室
廊下（共用廊下）
戸境パーティション

●管理
管理相談室
管理人室
集会室

●設備
設備機械室
エレベーター
エレベーター機械室
給排水ガス配管他

●外構
敷地内道路
通路
擁壁
外灯
雨水排水
自転車置場
ゴミ置場
消火器ボックス
案内板
表示板
プレイロット
共用駐車場
植栽
囲障（フェンス）

●電気
引込・幹線設備他
TV受信設備他

●消防
消火栓、警報設備

2 快適な住まいを維持するために ～日常のお手入れ～

いつまでも美しい住まいを守り、安全で快適に暮らすためには、建物の正しい使用とお手入れは重要です。
間違った使用方法は、建物を傷つけ、事故を招く恐れがあります。また、キズは放置すると広がり、汚れを放置すると除去できなくなります。以下では、各種建築材料の取り扱い方法およびお手入れ方法と簡単な修理方法を説明しますが、手に負えないと思ったときは、管理会社に相談してください。

Point

1. 設備機器の取扱説明書は、必ず読んで、一ヶ所に保管してください。
2. 禁止事項は、守ってください。
3. 正しい使用方法は、建材や設備器具を長持ちさせます。
4. 被害や損傷を予防し、拡大を防ぐためには、日常点検が大切です。
5. わからないことは放置せず、専門家に相談してください。

【外 部】

バルコニー

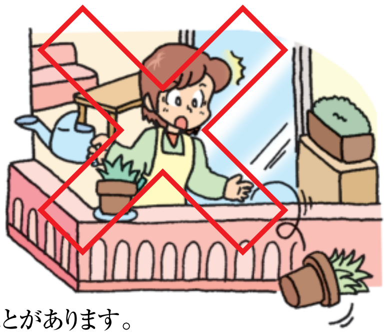
床

取扱説明、禁止事項

- 許容荷重を超える重い物を載せる場合は、管理会社にご相談ください。
- 墜落の原因となるような足がかりとなる物を置かないでください。
- 下階へ物を落としたり、外へ水をこぼさないようにしてください。
- 避難ハッチや避難通路をふさぐような物を置かないでください。
- 下駄やゴム底の無いサンダルを使用すると、下階へ音が響くことがありますのでご注意ください。
- ハトなどの鳥の巣や蜂などの虫の巣を見つけたときは、管理会社に通知し、早めに取り除いてください。

☞「鳥害」について（P.40）

- 塗膜防水は、キズがつかないようにしてください。
- 床に防水措置がされていない場合は、水を流しての清掃は漏水の原因となることがあります。



日常のお手入れ

- こまめに掃き掃除してください。特に、ノンスリップシートは表面に凹凸があり、水や埃がたまりやすいため、放置すると取れなくなったり、シミになることがあります。
- クーラー排水ホースを溝まで伸ばし、直接、溝に流してください。（床が滑りやすくなり、汚れの原因になります。）
- 掃き掃除で取れない場合は、部分的にモップや雑巾等で水拭きしてください。

ドレン（排水口）

取扱説明、禁止事項

- 落ち葉やゴミがドレンにたまると雨水がたまることがあるので、定期的に点検、清掃してください。
- とい（樋）が詰まる原因となりますので、土やゴミを流さないでください。
また、洗剤を流すと下階で泡を吹くことがありますので、おやめください。
- 排水がスムーズに流れているかを定期的に確認してください。
- 台風前や大雨予報時には、ドレン周辺に落ち葉やゴミなど詰まりそうなものがないかどうかを確認してください。

☞「漏水」について（P.26）

日常のお手入れ

- 小さなブラシを使用し、ドレンの目皿にたまったゴミや周囲の泥を除去してください。
- ドレンの目皿（ふた）は、ドライバーで取り外して、ドレン内部の清掃を行うことができます。

手すり・物干し等

鉄部

取扱説明、禁止事項

●手すりに布団やシーツ等をかけないでください。
●塗装面を傷つけないようにしてください。
●鉄部のキズは、サビを発生させます。放置せず早期の処置によりサビの進行を防ぐことができます。管理会社とご相談の上処置してください。 ☞「サビ」について（P.46）

日常のお手入れ

●汚れは、乾拭きや中性洗剤を含ませた雑巾等で拭き掃除してください。

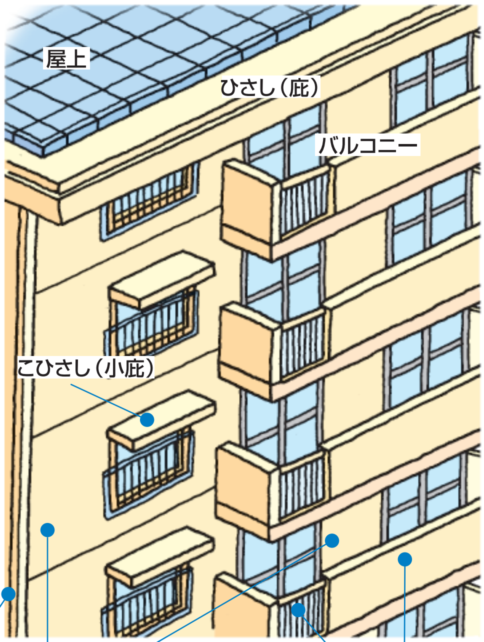
アルミ

取扱説明、禁止事項

●汚れを放置すると取れなくなることがありますので、こまめに拭き掃除してください。
●アルミ建材は、腐食しにくい材料ですが、キズや汚れまたは塩分の付着により腐食することがあります。
●可動式のアルミ物干し金物は、汚れが付着するとスムーズに作動しなくなります。週に1回程度清掃を行い、定期的に可動部分に潤滑剤を注油してください。

日常のお手入れ

●汚れは、乾拭きや中性洗剤を含ませた雑巾等で拭き掃除してください。



外壁・天井

タイル

取扱説明、禁止事項

●コンクリートの経年の変化により、ひび割れから雨水が浸入したり、タイルの浮きが生じることがあります。タイルの状態については定期的な点検が必要です。タイルの点検は、専門家による調査が必要ですので、管理会社にご相談ください。
☞ 維持管理について（P.57）

●手の届く範囲の壁や天井で、タイルに割れや漏水がある場合は、管理会社にご相談ください。不具合の発生箇所や修繕記録を残しておくと法定点検時や修繕工事の際の貴重な資料となります。
☞「タイルの剥離」について（P.44）

日常のお手入れ

●ほこりは、ほうき等で払い落とすか水拭きしてください。
●汚れのひどいときは、市販のタイル用洗剤で落としてください。

吹付けタイル

取扱説明、禁止事項

●外壁の吹付け仕上げ材は長年使用していると、外気や雨水等により塗膜が劣化し、美観や防水性能が低下します。吹付け仕上げ材の状態については定期的な点検が必要です。点検は、専門家による調査が必要ですので、管理会社にご相談ください。
☞ 維持管理について（P.57）

●外壁や天井のひび割れから漏水している場合は、早めに管理会社にご相談ください。ひび割れの発生箇所や修繕の記録を残しておくと、法定点検時や修繕工事の際の貴重な資料となります。
☞「ひび割れ」について（P.30）

日常のお手入れ

●ほこりは、ほうき等で払い落としてください。
●泥や油の汚れは水洗いや中性洗剤で洗い流してください。

【内 部】

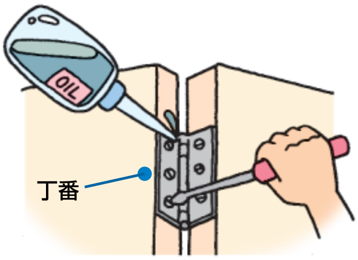
玄関

玄関扉

玄関扉

取扱説明、禁止事項

- 丁番は弱い物なので、扉にぶら下がったり、物を挟まないようにしてください。
- 風通しを良くするために新たにドアストッパーを取り付けないでください。風であおられて、扉が変形することがあります。
- 丁番やハンドル部分は、定期的にビスの締め直しや潤滑剤などを注油してください。放置すると扉が閉まらなくなることがあります。



日常のお手入れ

- 汚れは、中性洗剤を含ませた雑巾などで拭いた後、乾拭きしてください。
- 海岸部や工場の近くでは、サビや油やススなどの汚れが付着することがあります。放っておくと取れなくなることがありますので、こまめにお掃除ください。
- ドアガード（用心鎖）は、経年劣化により動作が悪くなりますので動く部分に潤滑剤を注油してください。

簡単な修理方法

- 気密ゴム（枠の四周にある気密性を保つゴム）は、繰り返し使用していると、摩耗・変形・破損します。扉との隙間が大きくなった場合は交換してください。

鍵・錠

取扱説明、禁止事項

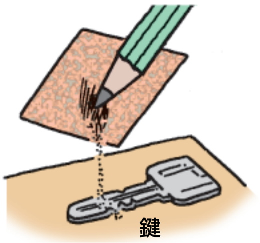
- 錠の内部には、油や潤滑剤を注油しないでください。ほこりが付着し作動不良の原因になります。
- 合鍵を作る場合は、鍵メーカーに依頼してください。
- 予備鍵を1本用意しておきましょう。
- 鍵は、少しの衝撃（手から床に落とす程度）で曲がることがあります。曲がった鍵は、錠内部を傷つけますので使用しないでください。

日常のお手入れ

- 汚れやサビの付着した鍵は、掃除してから使用してください。
- 鍵のサビは、市販のステンレス用洗剤でサビを落としてください。

簡単な修理方法

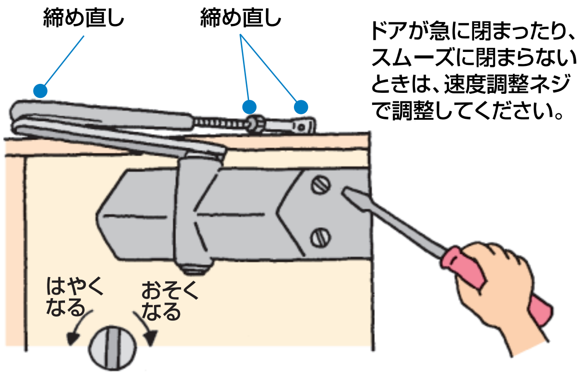
- 鍵の差込が固いときは、鍵をよく拭いて汚れを取り、鉛筆の粉を振りかけると動作が良くなります。



ドアクローザー

取扱説明、禁止事項

- ドアを自動的に閉めるドアクローザーは、日頃から潤滑剤などを注油してください。また、定期的にビスを締め直してください。緩んだまま使用するとビスが落下したり、ビス穴が広くなり戻せなくなります。
- ドアの閉まる速度が早すぎると、強風時に挟まれたりして危険です。ドライバーでドアクローザーを調整してください。

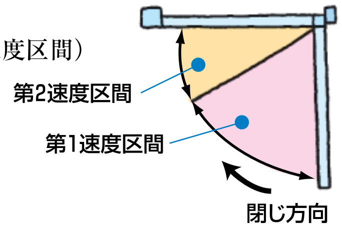


簡単な修理方法

- ドアクローザーの調整

  上部のネジは、ドアが開かれた状態から閉まり始めるときの速度調節用。（第1速度区間）

  下部のネジは、ドアが閉まる直前の速度調節用。（第2速度区間）



床

大理石タイル

取扱説明、禁止事項

- 通常のマンションは、玄関床に防水をしていませんので、水洗いをしないでください。下階へ漏水する恐れがあります。
- 重い物や尖った物を落とすと割れることがあります。
- 雨の日は滑りやすいのでご注意ください。
- 泥や砂は、床を傷つけることがありますので、こまめに掃除してください。
- 雨の日は、玄関マットを玄関先においておくと、雨水や泥を玄関内に持ち込まないようにできます。

日常のお手入れ

- 固く絞った雑巾で拭きます。汚れのひどい場合は専用の洗剤を使ってください。
- 天然大理石は、酸に弱いので、酸を含まない洗剤を使用してください。

簡単な修理方法

- 欠けやキズは、市販の接着剤や補修剤で目立たなくすることができます。

室内

床

フローリング

取扱説明、禁止事項

- キャスター付きの家具や椅子はフローリングを傷めます。カーペット類かチェアマットを敷くか椅子の脚裏に緩衝材を貼りつけてご使用ください。
- 水をこぼしたときはすぐに拭き取ってください。放置すると変色や変形の原因となります。
- ワックス後のフローリングは滑りやすいのでご注意ください。
- 結露は、フローリングを吸湿させ、フローリングの浮きや波うちの原因となります。室内の結露対策をしてください。

☞「結露」について（P38）

- 床で飛び跳ねたり、物を落とすと衝撃音として下階に伝わり迷惑となりますので、騒音の防止にご配慮ください。

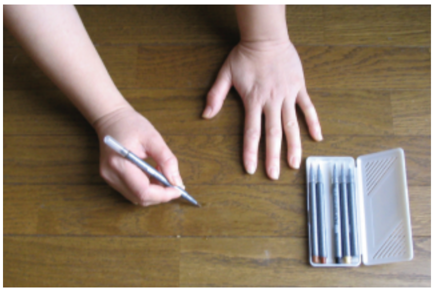
☞「音環境」について（P32）

日常のお手入れ

- 掃除は中性洗剤をつけたきれいな雑巾をよく絞って、乾拭きに近い方法で拭いてください。ワックス掛けは3ヶ月に1回程度行ってください。
- ワックス掛けができないフローリングを使用している場合は、フローリングの取扱説明書を確認いただくか、管理会社にご相談ください。

簡単な修理方法

- 深いキズや凹みは、同系色の市販の補修材で補修すると目立たなくなることがあります。
- 細かいキズはワックスで目立たなくなることがあります。



市販のフローリング床の補修材は、使用上の注意をよく読んでご使用ください。

床

畳

取扱説明、禁止事項

- 畳は、湿気を嫌いますので水拭きは避け、部屋の通風を良くし、乾燥状態を保つことで畳を長持ちさせることができます。
- 畳の上に重い物（ピアノ・テレビ台など）、脚（またはキャスター）のあるものを置く場合は、板（ベニヤ板など）で保護すれば跡はつきにくくなります。
- 畳は通風を怠ると虫害につながります。
- 畳の上にカーペット類などを敷く場合は、ときどきカーペット類などを上げ通風乾燥させてください。長い間放置するとダニが発生します。
- 表面にいるダニには、電気掃除機をかける方法が一番有効です。ダニは夜行性なので、部屋を暗くして一時間程おいてから電気掃除機をかけると一層効果的です。

日常のお手入れ

- 掃除機は、畳の目にそって強くこすらないようにかけてください。先端のブラシの部分がモーターで動くような掃除機は、畳を傷めるので注意が必要です。
- 汚れの付着した場合は、お湯か中性洗剤で拭き掃除したあと、乾拭きして室内の通風を良くして素早く乾燥させてください。

簡単な修理方法

- 畳の縁は薬品に弱く、脱色しやすいので薬品を使用しないで、水拭きしてください。
- 畳の縁がこすれて音鳴がする場合は敷居や畳の縁の側面にロウを塗ると止まることがあります。

カーペット類

取扱説明、禁止事項

- ほこりなどがつきやすいので、こまめに掃除してください。
- ふだんから家全体の風通しを良くし、湿気がこもらないようにしてください。
- キャスター付きの椅子などを使用する場合は、カーペット類の毛（パイル）が痛みますので床マットなどを敷いてください。
- 天気の良い日には窓をあけて、カーペット類をよく乾燥させておくと、ほこりがとれやすくなります。

日常のお手入れ

- 電気掃除機は、カーペット類の毛並みと逆にかけます。毛をおこすようにし、パイルの根元の空気の通りをよくして、ゴミを吸いとります。上から力をいれて押さえつけると、空気の流れが悪くなり、かえってゴミがとれにくくなります。

簡単な修理方法

- しみ抜き方法
  少量ずつ①～③の繰り返し
  ①中性洗剤をスポンジにつけて軽くこする
  ②きれいな水を少量染み込ませたティッシュで拭く
  ③乾いた布で拭き取る
- 油性の汚れは、少量のベンジンで拭きます。
- 卵などの蛋白質の汚れにはお湯を使わないでください。
- パイルが飛び出したときは、飛び出したパイルをはさみで周囲と同じ高さに切り、切ったパイルの根元に瞬間接着剤を染み込ませておくと拡大を防ぐことができます。

クッションフロア

取扱説明、禁止事項

- 熱に弱いので、熱い物を置かないでください。
- 柔らかいので、重い物や固い物を引きずらないようにしてください。
- 黒ゴムを使った椅子の脚や家具の塗り剤などに接触したことにより、黄色や濃い茶色に床が変色（転色）することがあります。そのような椅子の脚や家具には、転色しない材料を貼って直接接触させないようにしてください。

日常のお手入れ

- 固く絞った雑巾で拭きます。
- 汚れのひどい場合は、中性洗剤を含ませた雑巾などで拭いた後、念入りに乾拭きしてください。また洗剤分が残っていると、後日変色することがあります。

簡単な修理方法

- 剥がれたりめくれたりした場合は、床シート用の接着剤で貼りますが、その際は以前の接着剤やゴミをよく落としてください。接着剤がはみ出した場合は、良く拭き取ってください。

壁・天井

ビニルクロス・布クロス

取扱説明、禁止事項

- ビニルクロス壁紙は、時間経過にともない、色があせたり、湿気や乾燥、日光の直射によりわずかな伸縮が発生します。
- 壁紙の種類によってはクロスの継目や下地の凸凹が目立ってくる場合があります。
- 結露は、壁紙の剥がれやカビの発生の原因になりますので、良く乾燥させるようにしてください。
- コンクリート住宅では、気密性が高いので、換気に心がけてください。換気を怠ると壁のクロスが剥がれたり、カビの発生の原因になります。
- 結露対策は、室内に湿度計をおいて、湿度が70%以上にならないようにしてください。

☞「結露」について（P38）

- 家具の裏面の通風が悪い場合、結露やカビが発生しますので、家具と壁は、10cm程度の隙間をあけてください。
- 換気スリーブまわりは、汚れが付きやすいので、特に汚れ具合に注意し、清掃してください。
- 石膏ボード壁で、下地のないところに、帽子掛けや額縁などをつり下げる場合は、専用のフックを使用し、重さに注意してください。

日常のお手入れ

- ビニルクロスの通常の掃除は、ハンドモップなどでほこりを払い落としてください。
- 汚れが目立ってきたら中性洗剤を含ませた雑巾などを固く絞り、拭き取ってください。
- 部分的な汚れは消しゴムで軽くこすります。こすりすぎるとクロス表面を傷つけますので軽くこすってください。
- ベンジンも効果的ですが、少量毎の使用にしてください。
- シンナーの使用は厳禁です。
- 布クロスは、こまめにハンドモップなどでほこりを払い落とすだけにしてください。

簡単な修理方法

- クロスが剥がれたり、めくれたりした場合は、ひどくならないうちに水性アクリル系接着材（例　ボンドコーク、ジョイントコークなどの壁紙補修剤）や壁紙用接着剤を使用し、押さえるように貼りつけてください。

ペンキ・吹付け

取扱説明、禁止事項

- 尖った物で引っ掻くとキズになりますので、ご注意ください。

日常のお手入れ

- 普段からハンドモップなどでほこりを落としてください。

簡単な修理方法

- 市販の塗料で部分塗装（タッチアップ塗装）してください。

化粧ボード

取扱説明、禁止事項

- 尖った物で引っ掻くとキズになりますので、ご注意ください。
- テープやシールなどを貼りつけると化粧ボードの表面材が剥がれることがありますので、テープやシールを貼らないでください。
- キズが大きい、汚れがひどい場合は、貼り替えが必要な場合があります。
- 湿気は大敵です。

日常のお手入れ

- 水拭きは絶対しないでください。
- 日常の清掃は、乾拭きしてください。
- 汚れが目立ってきたら中性洗剤などを含ませた雑巾などを固く絞り、拭き取ってください。

簡単な修理方法

- メラミン化粧合板などのカウンターや家具の表面にクレヨンなどが付着した場合は、アルコールや除光液で拭き取ってください。シンナーは厳禁です。

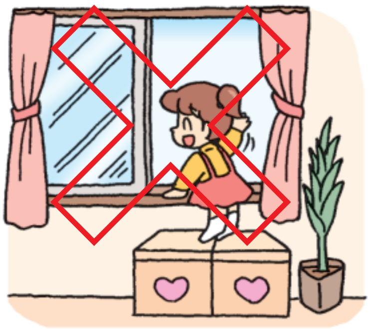
鋼製建具

アルミサッシ

取扱説明、禁止事項

- アルミサッシの溝にゴミや石が入るとサッシを傷めることがありますので、溝内はゴムへラやブラシなどでこまめに掃除してください。
- ひさし（庇）の付いていない窓は、強風時や降雨時は閉めてください。
- 窓から物が落下しないようにご注意ください。
- ビスのゆるみがないか適時点検してください。
- 無理に開閉すると建具が変形したりキズがついたりします。扉や障子が外れていないか、引っかかりがないか、こすれていないかを確認してください。
- 墜落の原因となるような足がかりとなる物を窓の近くに置かないでください。

☞防犯・緊急時に対する備えと対応（P22）

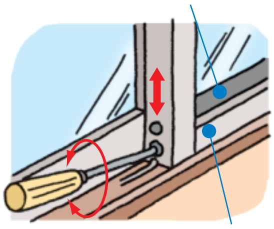


日常のお手入れ

- アルミサッシの汚れは、水に中性洗剤を混ぜ拭き取ってください、その後は乾拭きします。
- 海岸部は、台風時に塩分が付着することがあるので水洗いしてください。
- サッシには結露水の水抜き穴がありますので、目詰まりしないように掃除してください。
- 鳥の糞などが付着すると腐食の原因になります。早めに取り除いてください。

簡単な修理方法

- サッシの障子が重くなったときは、サッシ下溝と障子のコマ部分に潤滑剤をスプレーしてください。直らないときは、コマが破損している場合があるので管理会社にご相談ください。
- 引き違いサッシを閉めた状態で枠と障子に隙間がある場合は、障子の下の穴からドライバーで戸車の高さを調整することができます。



網戸

取扱説明、禁止事項

- 網戸は、力をかけ過ぎると変形することがあるため、動かすときは両手で静かに動かすように心がけてください。
- 網戸は、外れやすいので、落下しないように注意してください。
- 網が破けたり、ゆるんだりしますので、網部分を手で押さないでください。
- 網戸は、ほこりがたまりやすいので日頃からハンドモップや掃除機でほこりを落としてください。

日常のお手入れ

- 掃除機で掃除する面の裏にダンボールや厚紙をあててあげるとよくホコリをとり、簡単です。
- 汚れがひどいときは、取り外して中性洗剤で洗ってください。

簡単な修理方法

- 網戸が破けたり、ゆるんだりした場合は、張り替えが必要です。張り替えに必要な工具や網は市販されています。
- 網戸の建付調整は、ドライバーで調整できるものがありますので、管理会社にご相談ください。

ガラス

取扱説明、禁止事項

- ガラスは軽い衝撃でも割れる恐れがありますので、以下の点に注意してください。
  - ・ガラスに寄りかからない、叩かない、蹴らない、ぶつからない。
  - ・ものを投げつけない。
  - ・ガラスの近くで子供を遊ばせない。
- ガラスの入っている窓や扉を必要以上に強く開閉しない。
- ガラスにポスターやシールを密着させたり、塗装すると太陽熱でガラスが割れることがありますのでおやめください。
- 結露したガラスは、結露水を入念に拭き取ってください。
- ガラスは風圧を考慮して厚みを決めています。取り替えの際は、同じ厚みの物と取り替えてください。
- 大きな面積のガラスは、許容値以下の小さいキズや気泡を含むことがあります。強度、外観上問題のない範囲とされていますので問題はありませんが、気になる場合は管理会社にご相談ください。
- 強化ガラスは、キズがつくと後日に割れてくることがあります。強化ガラスにキズが見つかった場合は管理会社にご相談ください。

日常のお手入れ

- まめに乾拭きしてください。ちょっとした汚れはぬるま湯で固く絞った布で拭き取ります。しつこい汚れはガラスクリーナーや薄い中性洗剤で拭き取り、最後に乾拭きしてください。乾拭きをしないとあとでクリーナーの成分が白く浮きでることがあります。
- 大きな台風時で、特に海岸部は塩分が付着することがあります。放置すると白くなり取れにくくなります。早めに水洗いしてください。

木製建具

開き扉

取扱説明、禁止事項

- 外部に人がいることを予想し、開閉はゆっくりと行ってください。
- テープやシールなどを貼りつけると表面の化粧材が剥がれることがありますので、テープやシールを貼らないでください。
- 扉を開け放した状態にしておくと、風で扉があおられ、扉や壁を傷つけることがあり、場合によっては扉が脱落したりガラスが割れたりすることもあります。扉を開け放した状態にする場合は必ずストッパーで扉を固定するようにしてください。

簡単な修理方法

- 扉が開きにくい場合は、丁番のネジがゆるんでいないか確認してください。
- 丁番自体が変形している場合は、交換が必要です。
- ドアのロックのかかりが悪いときは、枠側の受け座の調整で直すことができることがあります。

日常のお手入れ

- 掃除は、雑巾を水ですすぎ固く絞って拭き取るか、薄い中性洗剤で拭き取ります。その後は乾拭きしてください。
- シンナーやベンジンなどの溶剤や強い洗剤を使用しないでください。
- マジック・ペンなどが付着したときは、速やかに拭き取ってください。
- 額縁のビスや釘が抜けかかっていたら、早めにドライバーで締めてください。

片引き戸・引き違い戸

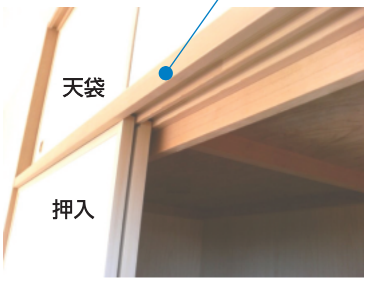
取扱説明、禁止事項

- 指を引き戸に挟んだり、扉と壁の間に引き込まれたりするのでご注意ください。
- 敷居にゴミが詰まると開閉が固くなったり、扉を傷つける原因となります。こまめに掃除してください。
- 夜間に勢い良く扉を閉めると、住戸内だけでなく、隣戸にも音が伝わることがあります。特に夜間の静かな時間帯は、開閉をゆっくり行うか、または緩衝材を貼りつけてください。

☞「音環境」について（P32）

簡単な修理方法

- 引き戸が重いときは、ロウワックスを少量溝にこするとなめらかになります。
- 片引き戸は中柱とそりの最も大きい部分にダンボール紙を2cm位の厚みにして、矯正し、通風をよくし、2～3日間そのままにしておくと直ってくることがあります。

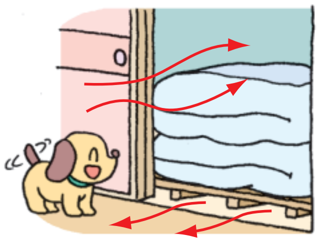


ふすま・障子

取扱説明、禁止事項

- 押入ふすまを閉め切った状態にすると、ふすまが反ることがありますので、適時換気してください。暖房器具をふすまや戸ふすまの近くで使用すると反ることがあります。
- 天袋のある押入の場合、収納物重量による天袋のたわみでふすまが開閉できなくなることがあるため、中鴨居は天袋と固定していません。
- 晴天時には押入のふすまを開放しましょう。
- 引き違いのふすまや障子を掃除などで取り外すときは、入れ間違いがないようにご注意ください。

☞「結露」について（P38）

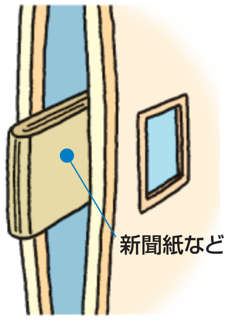


日常のお手入れ

- 汚れが目立つときは、白木用の漂白剤を使って軽く拭いた後、お湯拭きで漂白剤が残らないようにし、さらに乾拭きで水分が残らないようにします。
- 押入は、できるだけ開けるようにして、風通しを良くしてください。床にスノコを敷き、布団などの収納物を壁から少し離すように納め、梅雨の時期などは、扇風機をかけて中の湿気を追い出してください。

簡単な修理方法

- 白木の枠または建具が、欠けたり、めくれたときは、木工用ボンドで貼り付けてください。
- 引き戸が反って開閉しづらくなったときは、扉を重ね合わせて、扉同士の隙間に新聞紙やダンボール紙を差し込んで数日放置してみてください。反りが矯正される場合があります。



木製建具

把手・ハンドル

取扱説明、禁止事項

- 経年にともない、油ぎれが発生し、作動不良を起こすことがありますので、定期的に潤滑剤の注油をしてください。
- レバーハンドルに鞄やハンガーを掛けないでください。レバーハンドルの軸が曲がり、作動不良の原因となります。
- レバーハンドルは、頻繁に手に触れるため、水や油がつきやすく、サビやメッキの剥がれが発生しやすくなりますので、日常的な清掃が必要です。
- 丁番のビスが緩んだまま使用すると、枠や扉を傷つけるので、ビスの締め直しをしてください。

日常のお手入れ

- こまめにレバーハンドル部分を柔らかい布で乾拭きして、付着したほこりや油などを拭き取ってください。
- 半年に1回程度は、レバーハンドルや丁番に潤滑剤を注油してください。

簡単な修理方法

- サビの発生やメッキの剥がれは、交換するしか方法がありません。日常の拭き掃除で長持ちしますので、こまめにお手入れしてください。

レバーハンドル

【住設機器】

厨房機器

ステンレスカウンター

取扱説明、禁止事項

- 固い物や尖った物などでこすると容易にキズがつくので、ご注意ください。
- 台所使用後は、付着した水を拭き取っておくと水垢などが付着しません。
- ステンレスの上にさびやすい物を放置すると、ステンレスにもサビが発生します。敷物を敷くか、さびやすい物を置き放しにしないようにしてください。

日常のお手入れ

- ふだんからこまめに水拭きしてください。汚れのひどい場合は中性洗剤を使用し拭き取ります。
- 汚れが取れない場合は市販のステンレス用洗剤で洗い落としてください。

簡単な修理方法

- サビが発生した場合は、市販のステンレス磨きやステンレス用サビ落としを使用し、軽く磨いてください。強くこするとキズがつくことがあります。
- 磨き粉は使用しないでください。

☞「サビ」について（P46）

人工大理石カウンター

取扱説明、禁止事項

- 熱い鍋やヤカンを直接置くと変色する場合があります。また、色素が移染しやすいため醤油などをこぼした場合はすぐに水洗いをしてください
- キッチンは、日常のお手入れで、清潔に美しく保つことができます。また、放置すると汚れが取れなくなってしまいます。

日常のお手入れ

- 水拭きしてください。汚れのひどい場合は中性洗剤を使用し拭き取ります。
- 汚れが取れない場合は、磨き粉で軽くこすって汚れを落とします。

簡単な修理方法

- 細かいキズや汚れが付着した場合は、目の細かいサンドペーパー（#400～#1000）で軽くこすってください。

人工大理石カウンター

厨房機器

吊戸棚・食器棚

取扱説明、禁止事項

- ときどき扉を開けて換気してください。また、重量物を吊り戸棚に載せないようにしてください。
- 扉の開閉の際に、力を下向きにかけたり、開きすぎたりすると丁番を傷めることがあります。ゆっくりと開閉してください。
- シールやテープを貼ると、表面材が剥がれることがあります。

日常のお手入れ

- 年に1回程度、食器類を全部取り出して内部の掃除をしてください。

簡単な修理方法

- 頑固な汚れは、中性洗剤原液を含ませたペーパータオルを汚れた場所に貼りつけてしばらく置き、ペーパータオルを剥がした後、お湯で拭き取ります。

排水口

取扱説明、禁止事項

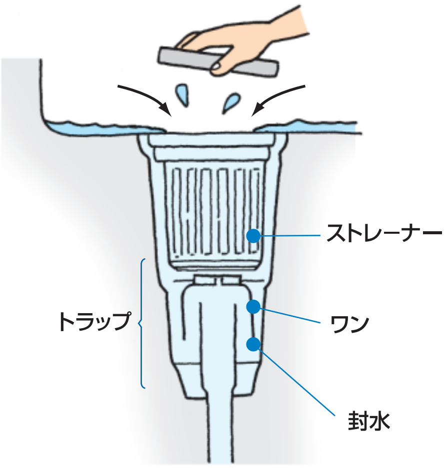
- 熱湯は、流さないでください。配管を傷める原因になります。

☞「漏水」について（P26）

- 生ゴミや廃油を流さないでください。ディスポーザーが設置されている場合は、取扱説明書を必ず読んでください。
- 流し、洗面室、風呂、洗濯パン、トイレの排水管を長期間使用しないと、トラップ内の封水が蒸発し、配管内部の臭いがあがってくることがあります。適度（2週間に1度）に水を流して封水がなくならないようにしてください。

☞「悪臭」について（P36）

☞設備機器の使用上の注意（P20）



日常のお手入れ

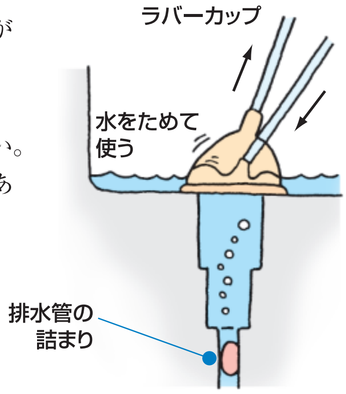
- 排水口やストレーナーは、こまめに清掃してください。
- 清掃の際、市販の塩素系「ヌメリ」防止剤を使用すると、ステンレスにサビが発生することがありますので使用しないでください。

☞「サビ」について（P46）

- 月に1度は、流し台内部の給排水管を目視し、漏水の有無を確認してください。
- 「ワン」の固定がキチンとされていない場合、排水口から異音がすることがあります。トラップ清掃後は、ワンの固定を確認してください。

簡単な修理方法

- 水栓が固い、水栓を閉めても水が漏れる場合は、水栓のパッキンを交換してください。
- ゴミを取り除いても排水管の詰まりが直らないときは、ラバーカップを使用してください。



レンジフード

取扱説明、禁止事項

- レンジフードを使用する場合は、排気量に応じた給気が必要です。給気口や換気小窓を開けてください。
- レンジフードは汚れがつきやすく、放置すると能力が低下するばかりでなく、火災を招くことがあります。こまめに清掃してください。
- コンロ使用時は、必ずレンジフードを運転し、コンロを停止しても、レンジフードは10分程度停止させないでください。（ダクト内部の油煙や水分を完全に排出してください。）

日常のお手入れ

- 最低3ヶ月に1回はフィルターの清掃を行い、内部のファンも1年に1回程度、清掃してください。

浴室

床・壁・天井

取扱説明、禁止事項

●ユニットバスの取り扱いは、メーカーの取扱説明書を必ずお読みください。
●カビや結露などの悪影響をおよぼさないために、入浴後は、2時間程度換気扇を運転するか、窓を開けて浴室内の湿気を取り除いてください。（「壁の水滴が無くなるまで」が換気時間のめやすです。）

☞設備機器の使用上の注意（P20）

●ユニットバスの使用後は、壁や床、水栓器具などに付いた洗剤をシャワー水で水洗いしておくと、水垢などの汚れが付着しにくくなります。
●照明器具のカバーを外したままで使用しないでください。（漏電のおそれがあります。）

日常のお手入れ

●ユニットバスの壁や床は、キズがつきやすいものがあるので、清掃は磨き粉やタワシは使用しないでください。スポンジに住宅用洗剤をつけて洗ってください。
●換気扇はほこりが詰まりやすいので、定期的に清掃してください。（換気が悪いとカビが発生しやすくなります。）
●排水口のふた（排水目皿）やトラップの内部に付着した毛髪、糸くずなどは、こまめに除去してください。

簡単な修理方法

●壁やパッキン部および目地がカビなどで汚れた場合は、カビ取り剤などで殺菌し、十分水洗いしてください。その後は、浴室の換気に注意し、できるだけ乾燥させるようにしてください。
●排水管が詰まった場合は、管理会社に連絡し、専門業者に依頼してください。

浴槽・その他

取扱説明、禁止事項

●タオル掛けや物干し竿にぶら下がらないようにしてください。
●結露の原因となりますので風呂蓋をしてください。また、蓋の上に乗らないでください。
●蛇口やシャワーからの熱湯にご注意ください。
●浴槽に水を張ったままで放置しないでください。
（子供さんが転落する恐れがあります。）
●浴槽に60℃以上の熱湯を注ぐと変色することがありますので、ご注意ください。

日常のお手入れ

●シール部分（ゴム状の弾力性のある材料）はこすらずに軽く拭き取る程度にしてください。

簡単な修理方法

●ユニットバスの取り扱いは、メーカーの取扱説明書を必ずお読みください。

トイレ

床

取扱説明、禁止事項

●床はクッションフロアなどが使用されていますが、防水をしていないため、床の水洗いは絶対にしないでください。
●こまめに（できればトイレの使用後）に床を軽く拭いておくことで、床をきれいに保つ期間が長くなります。

日常のお手入れ

●クッションフロアシートなどは固く絞った雑巾で拭いてください。汚れのひどい場合は中性洗剤を含ませてください。

簡単な修理方法

●剥がれたりめくれたりした場合は、床シート用の接着剤で貼りますが、その際は以前の接着剤やゴミをよく落としてください。接着剤がはみ出した場合は、良く拭き取ってください。

トイレ

壁・天井

取扱説明、禁止事項

●室内は湿度が高く、結露しやすい状態になっています。換気を心がけてください。
●トイレの換気扇をできるだけ長時間運転すると、トイレ内の結露の防止につながります。

☞「結露」について（P38）

日常のお手入れ

●ビニルクロスの通常の掃除は、ハンドモップなどでほこりを払い落としてください。
●汚れが目立ってきたら中性洗剤を含ませた雑巾などを固く絞り、拭き取ってください。

簡単な修理方法

●補修は、ハガレが広がる前に下地の汚れ（ほこり・油分など）を取り去り、水性接着剤を塗り付け、十分圧着してください。剥がれてから時間のたったものや、劣化して固くなってしまったものは補修が困難になります。

便器・ロータンク

取扱説明、禁止事項

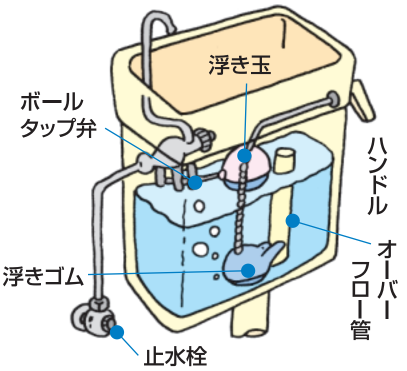
●トイレットペーパー以外は、絶対に流さないでください。
●洗浄剤を使用の際は、注意書きをよくお読みください。
●ロータンク内に異物を入れないでください。
●ロータンク上部の蓋が正常に設置されているか確認してください。（漏水の原因になります）

☞設備機器の使用上の注意（P20）

●使用時には、水の止まるのを確認する習慣をつけましょう。
●トイレの水が止まらないときまたは水が出ないときは、止水栓を閉め、ロータンクの上蓋をあけて、中の浮き玉の状態を確認してください。

☞「漏水」について（P26）

ロータンクの構造



日常のお手入れ

●トイレの「キレイ」を保つには、汚れに気づいたらその場での掃除が一番です。
●給水管や排水管は、結露しやすいので、こまめに結露水を拭き取ってください。
●床にこぼれた水分は、すぐに拭き取るように心がけましょう。放っておくと黒いシミになります。

簡単な修理方法

●便器が詰まったら止水栓で水を止め、排水口を全部塞ぐようにしてラバーカップを押しつけ、勢いよく手前に引いてください。ラバーカップの上ぐらいまで水をためてから始めてください。
●異常があるときは、すぐに止水栓を閉め、管理会社および専門業者に連絡してください。

トイレ用ラバーカップは、穴を開けたポリ袋やビニール袋を便器にかぶせて作業しましょう

洗浄便座

取扱説明、禁止事項

●メーカーの取扱説明書を必ず読んでください。
●アースは、必ず取り付けてください。
●洗浄ノズルの詰まりは、漏水の原因になります。定期的に確認し、ノズルの汚れを清掃してください。

日常のお手入れ

●なかなか落ちない汚れは、トイレ専用の中性洗剤をつけた布かスポンジで拭き取ってください。

簡単な修理方法

●洗浄便座を便器から取り外して清掃する場合は、取扱説明書に従って行ってください。洗浄便座内の水が漏れることがあります。

洗面室・洗濯室

洗面室

取扱説明、禁止事項

- 換気にご注意ください。
- 化粧台のカウンターの上に乗らないでください。
- 曇り止めヒーターは、長時間つけたままにしないでください。故障の原因になります。
- 水がこぼれた場合は、すぐに拭き取ってください。（浴室マット、洗面マットをご使用ください。）
- 月に1回は、洗面化粧台内部の給排水管からの漏水の有無を確認してください。
- 陶器製の洗面ボウルに熱湯を流すと割れることがありますので、熱湯は流さないでください。

☞設備機器の使用上の注意（P20）

日常のお手入れ

- 化粧台や鏡に飛び散った水滴やこぼれた化粧品は、その場で拭き取るようにしてください。
- 水栓もこまめに乾拭きしておけば、水栓が鈍くくすんでしまうことを防ぐことができます。
- 排水口･オーバーフロー管に毛髪などがたまると、スムーズに排水できなくなります。ゴミはこまめに取り除きましょう。

簡単な修理方法

- 水栓や洗面ボウル近くにできるピンク色の汚れは、汚れの部分にティッシュペーパーを敷き、浴室用中性洗剤を吹付けパックします。20分ほどしたらティッシュペーパーを外し、水拭きで洗剤分を取り除いてください。
- しつこい汚れは、歯磨きペーストを使って落としてください。

洗濯室

取扱説明、禁止事項

- 乾燥機を使用する場合は、付近の換気扇を全て運転し、湿った空気がこもらないようにしてください。
- 全自動洗濯機は、自動的に水を止めるようになっていますが、使用しないときは蛇口を閉めてください。ホースが外れると漏水につながります。
- 排水ホースが外れたままで使用すると漏水事故につながります。洗濯機を使用する場合は、洗濯排水のホースが外れていないか毎回確認するようにしてください。

日常のお手入れ

- 洗濯パンの排水口の掃除、点検を定期的に行ってください。
- 換気扇はほこりが詰まりやすいので、定期的に清掃してください。

簡単な修理方法

- 臭いがする場合は、トラップ内の封水がなくなっていないか確認してください。

☞「悪臭」について（P36）

【その他】

階段（メゾネットタイプ）

床

取扱説明、禁止事項

- お子さまが転落する恐れがある場合は、階段の昇り口と降り口に防護柵を取り付けてください。
- 階段手すりのビスのゆるみに注意し、定期的に締め直してください。
- ワックス掛けは滑るので避けてください。
- 踏み面や階段付近にマットなどを敷かないでください。
- 階段の下に鏡やガラス製品などの割れやすい物を置かないでください。

日常のお手入れ

- 掃除は中性洗剤をつけたきれいな雑巾をよく絞って、乾拭きに近い方法で拭いてください。

カビのない健康住宅を目指そう

恐ろしい住まいのカビ

カビは、人にとって、有益な菌と有害な菌があります。しかし、住居内に発育する菌は、塗装やクロス、木材、繊維類、家具調度品を汚染・変質させ、そのほとんどが有害菌です。さらには人の健康に対しても「真菌症」「アレルギー疾患」「中毒症状」の原因となることがあります。

カビの生育条件

カビが生育・繁殖するには、4つの条件が必要です。4つの条件のどれが欠けても生息できません。

温度	適温は15～30℃（28℃が最適温）20℃以上で繁殖が加速します。	対策困難
湿度（水分）	湿度は70～90%です。　80%以上で急激に繁殖します。	対策可能
栄養	どんな物にでも生えます。	対策可能
酸素（空気）	カビにも酸素は必要です。	対策不可能

カビを防ぐ日常の心がけ

カビが住めない環境にしましょう

① 天気の良い日は、積極的に窓を開け、通気、換気を行い、風通しをよくして湿気を防ぐ。
② 結露が出たら、すぐに拭き取る。
③ こまめに掃除して、カビの栄養源となる汚れを取り除く。
④ エアコンフィルターを定期的に清掃して、カビがフィルターから室内に飛散するのを防ぐ。

カビ対策の手順

環境対策（結露環境の改善など） → **普段の心がけ（換気・通風・掃除など）** → **薬剤処理（最後の手段）**

薬剤の種類

「殺　菌」： 菌を殺すだけ
「防カビ」： 菌の成長を抑える。薬剤の効果のある期間のみ有効。

取り扱いは、説明書をよく読み、保護具を着用して、換気に注意しましょう。

カビが発生した場合

① すぐに拭き取らない。カビ菌が飛散します。
② カビ取り剤を使用し殺菌する。（少量ずつ）
③ 薬用アルコールで拭き取る。（少量ずつ）
④ 乾燥させる。
⑤ ②～④の繰り返し
⑥ 防カビ剤を塗布する。
シミが残ることがありますので、取扱説明書をよく読んでご使用ください。

3 設備機器の使用上の注意

使用上の注意

ガス機器

器具の使用は、必ずメーカーの取扱説明書を読んでください。

●ガス給湯器の排気口は加熱されています。ヤケドの恐れがありますので、触れないようにしてください。
●給排気口は絶対にふさがないでください。不完全燃焼をおこします。
●ホース･取り付け状態をときどき点検してください。
ゴム管は、早めに交換してください。古くなると、ガスが漏れやすくなります。
●器具を使用しないときは、器具だけでなく、必ずガスの元栓も閉めてください。
ホースがはずれると、ガスが漏れて危険です。
●ガスのにおいがする場合は、ガスの元栓を閉めてください。
火を使用すると、爆発の危険があります。

熱いのでさわらないでください

ガス漏れ警報機

ブザーが鳴っているときの対応を覚えておきましょう。

●ブザーが鳴っているときは、ガスの元栓を閉めてください。
器具だけでなく、配管から漏れている場合があります。
●ブザーが鳴っているときは、排気のために窓をゆっくり開けてください。
火を使用すると、爆発の危険があります。
●ブザーが鳴っているときは、電気器具を操作しないでください。
スイッチの点滅も爆発の原因となります。

給水設備

止水栓の位置や止め方を事前にチェックしましょう。

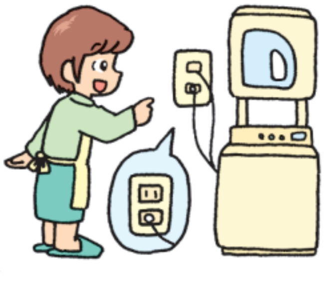
●混合水栓の場合、必ず「水」から出すようにしてください。
「湯」から出すと、熱湯が出てヤケドの恐れがあります。
●設備機器の故障で漏水した場合は、止水栓を止めてください。
住戸内全ての給水を止めるためには、屋外の水道メーターの付近の止水栓を閉めてください。放置すると、下階へ漏水する恐れがあります。
また、流し台、洗面化粧台、トイレタンクには専用の止水栓があります。
●住戸内の蛇口を全て閉めた状態でも、水道メーターが動いているときは漏水の恐れがあります。
早急に管理会社にご相談ください。配管から漏れている場合があります。

水から先に

電気機器

器具の使用は、必ずメーカーの取扱説明書を読んでください。

●電源ONの状態で機器の清掃をしないでください。感電の恐れがあります。
●アースの必要な器具は、必ず正しくアースをとってください。
万一漏電しても、感電事故を避けることができます。
●冷蔵庫などのコンセントを差したままの器具は、ほこりがたまらないように定期的にコンセント部分の清掃を行ってください。発火の原因になります。
●照明器具やコンセント、スイッチの近くで壁や天井に釘などを打ち込むと配線コードを傷つけ、ショートや感電する危険性がありますのでおやめください。



アースは確実に!!

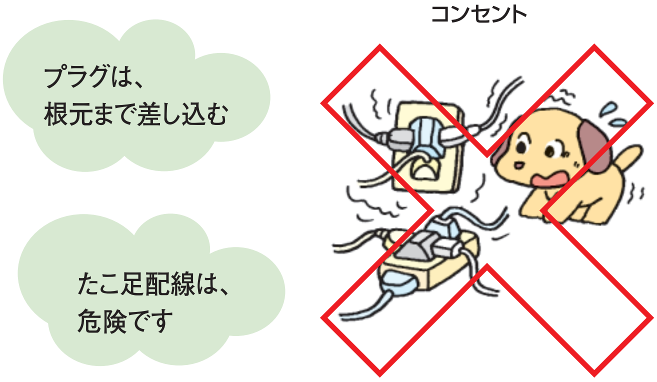
使用上の注意

照明器具

●長時間点灯した電球は熱いのでさわらないでください。ヤケドの恐れがあります。
●濡れた手でランプの取り替えをしないでください。感電の恐れがあります。
●指定重量以上の重すぎる器具は使用しないでください。補強をしないと、落下します。

コンセント

●たこ足配線で使用しないでください。コンセントの損傷や火災の原因となります。
●プラグは、根元までしっかり差し込んでください。発火の原因となります。
●濡れた手でコンセントを操作しないでください。感電の恐れがあります。



分電盤

漏電ブレーカーは、回路のどこかに漏電があると、直ちに電気をストップします。

●漏電ブレーカーは、月に1回程度の頻度で動作確認をしてください。動作しなければ、漏電による感電や火災を防ぐことができません。
●濡れた手でブレーカーに触れないでください。感電の恐れがあります。
●電気器具の使いすぎ、器具の不良が原因で遮断器が切れることがありますので、分電盤の電気系統をひとつひとつ「入」にして調査すると、漏電している電気系統と電気器具がわかります。
●分電盤のフタを開け放しにしないでください。
近くに照明器具がある場合には、熱で火災が発生する恐れがあります。

濡れた手でさわると危険です!!

分　電　盤

4 防犯・緊急時に対する備えと対応

備えと対応

防犯

ドアスコープやドアガード（用心鎖）を活用。戸締りは厳重に。

●在宅時でも、玄関は施錠してください。
●少しの間留守にする場合でも、施錠してください。
●外部から出入りできるサッシは、面格子の有無を問わず、外出時と就寝時は施錠してください。
●ドアスコープやドアガードを活用し、不注意にドアを開放しないでください。
●鍵は不用意な場所に置かないようにしましょう。

火災

火災に備えて

非常時に備えて小型消火器、消火剤を装備しましょう。

●放火を防ぐために、新聞・雑誌の束など燃えやすいものを廊下や玄関前などに出さないようにしましょう。
●タバコは安全な場所で吸い、確実に消えたことを確認する習慣をつけましょう。
●ストーブで洗濯物を乾かしたり、カーテンや布団など燃えやすい物の近くで使うのはやめましょう。
●日頃から2つ以上の避難経路を家族全員で確認しておきましょう。また、防災訓練などに積極的に参加しましょう。
●家庭用の小型消火器、消火剤をぜひ用意しておきましょう。また、使用方法を必ずマスターし、非常時に備えましょう。共用廊下などの通路に消火器が配置されている場合は、日頃から設置場所を確認しましょう。
●避難ハッチ付近に植木鉢など物を置かないようにしましょう。
●油火災を防止するため、油使用時、台所から離れないようにしましょう。
●たこ足配線は避け、コンセント回りのほこりの掃除を定期的に行ないましょう。

火災が発生したら

●鉄筋コンクリート造の建物は、延焼する恐れはまずありませんが、近くで火災が発生した場合は、バルコニーに干してある洗濯物などの可燃物を室内に入れて、窓や出入り口の扉を閉め、火や煙が室内に入らないようにしてください。
●自分の住戸から出火した場合は、火災警報器を押すとともに、消防署へ通報してください。
●あわてず冷静に！初期消火で小さな火は消すことができます。
・ガスの元栓を閉めて、危険のない範囲で初期消火に努めてください。
・出火の原因が油類ならば、布団などで火を覆って空気を遮ると消えます。
・電気器具や電線からの出火は、分電盤のブレーカーを切ってから水をかけてください。
・ガス器具からの出火は、ガスの元栓を閉めてから水をかけてください。
●初期消火が不可能と思ったときは、直ちに避難してください。
●避難時は特に煙に注意し、低い姿勢で煙を吸い込まないようにし、できるだけエレベーターの使用はやめましょう。

台風

風水害に備えて

大雨による浸水などに注意。対策は早めに。

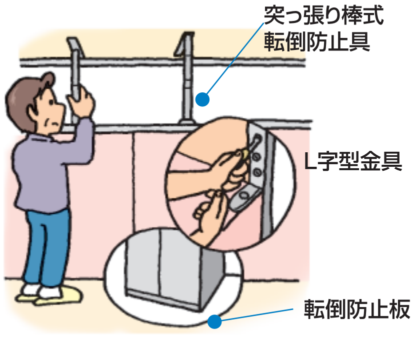
●バルコニー床の排水口（ドレン）や、外回りのサッシ敷居（下枠）の水抜きが詰まらないように掃除してください。
●バルコニーにある物は、吹き飛ばされないように固定または移動しておいてください。
●強風雨時は引き違いサッシの周りなどから雨水が浸入することがあります。この場合は、サッシ敷居（下枠）部分に、雑巾などを詰め込んでください。

備えと対応

地震

地震に備えて

家具の転倒や置物の落下で怪我をしないような対策をしてください。



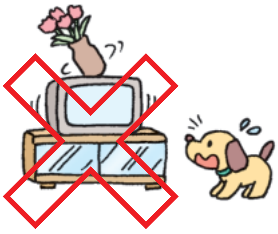
●家具が倒れると危険であることはもちろん、避難経路をふさぐこともあります。
家具の転倒防止策としては

家具の真下に敷く「家具転倒防止板」
強度のある壁や柱に固定する「L字型金具」
強固な天井から突っ張る「突っ張り棒式転倒防止具」

などがあります。
固定場所・家具の種類などによって固定方法を検討してください。

●窓や食器棚などのガラスに「飛散防止フィルム」を貼ると、ガラスや食器の飛散・破損を防ぐことができます。

●日頃から物の置き方などは、倒れたり落ちたりすることがないように、注意して地震に備えておきましょう。テレビに水がかかると危険です。特に、テレビの上に水槽や花瓶などを置かないようにしましょう。



テレビの上に
花瓶等を置かない!!

地震が発生したら

揺れを感じたら、落ち着いて火の始末

●鉄筋コンクリート造の建物といえども、大地震の場合はかなりの揺れを感じます。ただし亀裂が生じることはあっても、建物全体が倒壊する恐れはまずありません。あわてて外へ飛び出すと落ちてくる瓦などで危険です。

●地震を感じたら、落ち着いて、まずガスなどの火の始末をしてください。また、電気のスイッチを切ってください。

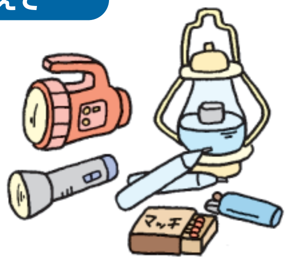
●エレベーターは使用しないで階段を使用してください。

●避難方法や避難場所を日頃から確認し、訓練しておいてください。

家庭内非常用品の参考例

停電に備えて

●懐中電灯・
ロウソク
など



台風に備えて

●携帯ラジオ
（電池を確認）・
時計など

応急処置に備えて

●大工道具一式・
補修用木材
など

万一の場合に備えて

●保存食品・
救急箱
など

5.
不具合を
もっと詳しく知ろう

不具合をもっと詳しく知ろう

漏水 原因や経路はさまざま

マンションに見られる漏水には
次の3つがあります。

A.建物外部から室内に入ってくる水
B.直上階から落ちてくる水
C.設備機器、配管類から漏れてくる水

A.建物外部から室内に入ってくる水

A-1.外壁（ひび割れなど）からの雨水

ひび割れから、室内に漏水することがあります。漏水箇所は目視で確認することができますので、ひび割れ部分の止水などの処置が必要です。
外壁のタイルなどを貼っている場合でも、下地のコンクリートに入ったひび割れから漏水していることも考えられます。管理会社にご相談ください。

☞「ひび割れ」について（P.30）

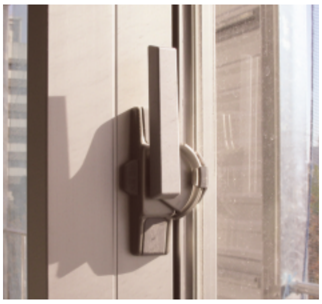
ちょっと一言

●シーリング材について●

外部建具まわり、コンクリートの打継部や、ひび割れ誘発目地などには、雨水の浸入を防止するためにシーリング材や気密ゴムが使用されています。このシーリング材は恒久的な材料ではなく、紫外線の影響や温度変化による変形の繰り返しにより、経年とともに徐々に劣化して、肌割れや破断が生じ、室内にも漏水する場合があります。
劣化が著しい場合（表面が割れている、押すと水が出てくる）は管理会社にご相談ください。

A-2.窓からの雨水

外出時の窓の閉め忘れなどのささいなことで、大量の雨水が室内に入るものです。クレセントまで、きっちりかけましょう。開閉が固い場合に無理な操作をすると、建具金物が故障し、隙間から雨水がにじむことになります。管理会社にご相談ください。



クレセント

ドレンに枯葉などが詰まると、
水がたまり、漏水につながります

A-3.屋上・屋根からの雨水

特に最上階（上階が屋上の階）に住まわれている方だけに関係のある漏水です。屋上の床仕上げ面や防水層の劣化、ドレンの詰まり、パラペットまわりのシーリングの劣化など、考えられる原因はさまざまです。屋上の防水には、寿命がありますが、寿命に達していなくても、ドレンの清掃や防水層の定期点検を怠たると、漏水などを起こすことがあります。

防水層保護のためにも

一般の方は、緊急時以外、
屋上には出入りしないでください!

ちょっと一言

●屋上と外壁の劣化診断とリフォームについて●

屋上の防水・外壁の仕上材などは直接日光・風雨・大気汚染などの厳しい自然環境にさらされており、経年とともに劣化が進行します。定期点検、早めの補修をお勧めします。

劣化診断、リフォームについては、管理会社にご相談ください。

A-4.ベランダ・バルコニー、廊下からの雨水

ベランダ、バルコニーや廊下にも屋上と同じように、ドレンや排水溝があります。

●こまめに確認し、枯葉、土砂などを除去してください。

土砂などを流すと、ドレンやとい（樋）を詰まらせ、水が室内に入ってくる恐れがあります。
（床が防水されていない場合は、水を流さないでください。）

中間階のドレン

B.直上階から落ちてくる水

B-1.上階バルコニーからの水

ドレンや排水溝に枯葉やゴミ、土砂がたまると、排水しにくくなり、下階への雨漏りの原因にもなります。こまめに掃除を行ってください。

共用部の廊下や屋上と違い、各住戸のバルコニーには他人が入って来れませんのでバルコニーについては、皆様で点検、掃除をこまめに行ってください。

ドレンのカバーは、取り外した状態のままにしていると、とい（樋）が詰まる原因となります。
コンクリートのひび割れによる漏水については管理会社に連絡してください。

B-2.上階住戸からの水

特に全自動洗濯機のように、自動的に水を止める装置の付いた洗濯機は、水栓へのホース接続は専用の金具を使用するか、針金で縛るなど、容易に抜けないようにしてください。使用中にホースが抜けると下階へ漏水するおそれがあります。

浴室や便所、台所などから、下階に漏水する場合は、いろいろあります。

通常、浴槽を除き一般居室の床は、防水はしていません。水をこぼすと、下階に漏水することがありますので、速やかに拭き取ってください。

C.設備機器、配管類から漏れてくる水

マンションには、給湯設備などの給排水衛生設備が、いろいろ使われています。
設備機器、配管類関連の漏水には、まず配管の劣化などで開いた穴やジョイント部分から、中の液体が漏れるという事故があります。
それ以外に排水管が詰まることによって、排水が別のルートから出てしまったことによる事故もあります。
排水管に流してはならないものなど、注意すべきことが多くあります。部屋別に、注意すべきことをまとめてみました。

C-1.浴室関連

浴室排水管の詰まりは、排管からの漏水の原因になります。
床排水口の内部は、毛髪などにより詰まりやすくなっています。
日常的に清掃してください。また、目皿やトラップははずさないようにしてください。

浴　室　排　水　口

C-2.トイレ関連

便器が詰まった場合はラバーカップ（スパッド）を用いて清掃してください。
次のようなものは、便器に流さないでください。

- ●紙おむつ
- ●箱入りのティッシュペーパー
- ●新聞紙
- ●生理用品
- ●鉛筆、歯ブラシなどは、内部でつかえるので、誤って落とした場合は、拾い出してください。

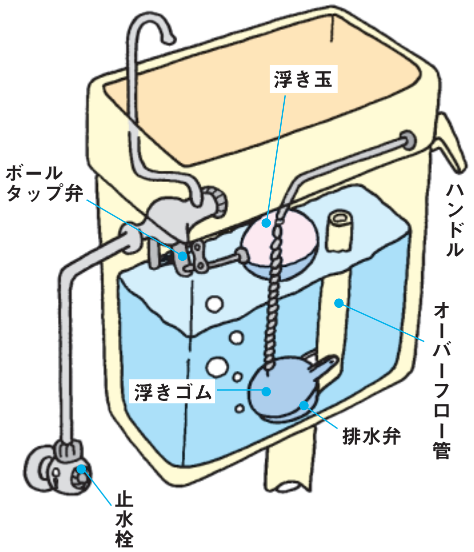
ラバーカップ

ロータンクからの水漏れ

トイレの水が止まらない、また水が出ないなど、主な原因はロータンクにあります。まず、止水栓を閉め、ロータンクのフタを持ち上げてはずし、原因を調べましょう。（下表参照）

トイレの水が止まらない

点検した状況	症　状　・　原　因	処　　　　置
（1）浮き玉が外れている	ロータンク内の水位が上がり、オーバーフロー管にあふれた水が流れ込んでいる。	鎖を持ち上げてロータンク内の水を抜き、浮き玉を支持棒にねじ込む。浮き玉が外れていないで、浮き玉を持ち上げても水が止まらない場合は、ボールタップ弁のパッキンが摩耗しています。専門業者に交換を依頼してください。
（2）鎖がからまって浮きゴムが浮いている	ロータンクの底の排水弁から水が流れ出ており、鎖がからまって浮きゴムが持ち上がっている。	鎖のからみを直し、浮きゴムをきちんと排水弁にかぶせる。
（3）浮きゴムが外れている	浮きゴムをオーバーフロー管に固定している部分が外れている。	排水弁にかぶさるように止め直す。このとき、浮きゴム自体が老化しているようであれば、新しいものと取り替えてください。浮きゴムは、金物店や水道設備の専門店などで手に入ります。



ロータンク

C-3.その他の排水関連

次のようなものは、排水管に流さないでください。

- ●調理用の油や油脂類（特に高温の油）
- ●ディスポーザーの残りくず
- ●可燃性、引火性の石油類、有機溶剤
- ●糸やひも状の繊維
- ●酸、アルカリなどの薬品類

C-4.スプリンクラーの誤作動

火災時に作動するのは、当たり前のことですが、必要のないときに、まちがって作動すると困ります。火災感知器やスプリンクラーヘッドまわりに、火災以外の熱や煙を発生させるものがないか確認してください。
また、スプリンクラーヘッドは衝撃に弱いので、物を当てないよう注意しましょう。

スプリンクラー

●1年に一度の総合点検および半年に1度の外観・機能点検は消防法に定められています。

☞維持管理について（P.57）

ちょっと一言

●住戸内の蛇口を全て閉めた状態でも、水道メーターが動いているときは、漏水の恐れがあります。早急に管理会社にご相談ください。
●長期間留守にされる場合は、水道メーター横のバルブを閉めることをお勧めします。

どうすればいいの？ パッキンなどの消耗品は常備しましょう。

いざというときのために消耗品は常備しておきましょう。
水栓のパッキンやシャワーのホースなどは消耗品です。止水が悪くなったりした際は交換してください。
パッキンなどの消耗品類は一式を常備しておき、取り替えごとに、補充しておくとよいでしょう。

不具合をもっと詳しく知ろう

ひび割れ コンクリートがひび割れるメカニズム

マンションに見られるひび割れには次の2つがあります。

A.乾燥収縮ひび割れ
B.温度伸縮ひび割れ

構造体に影響のない「毛細状の」ひび割れ

壁やバルコニー手すり壁などのコンクリートにはいるひび割れが代表的なものです。

一般にマンションは鉄筋コンクリート造（RC造）や鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）という構造でできています。コンクリートのひび割れは地震や積載荷重オーバーなど構造的要因で発生するひび割れはまれで、原因のほとんどは、乾燥収縮による毛細状の比較的微細なひび割れです。このひび割れは、構造耐力への影響はほとんどなく、心配はありません。

設計・施工会社としても、ひび割れ対策の努力はしていますが、
技術的にひび割れの発生を完全に制御することができないのが現状です。

A.乾燥収縮ひび割れ

コンクリートはセメント、砂、砂利を水で練ってつくり上げた材料です。
この水は、コンクリートの化学反応（水和反応といいます）に全て使われるのではなく、約60%は、余剰水として徐々に空気中に逸散します。この（乾燥）過程でコンクリートは収縮します。
収縮の量は材料・施工・環境など様々な要因に左右されます。コンクリートの乾燥収縮は一般的に初期の2〜3年で最終値の60〜80%まで収縮すると考えられています。

発生場所と現象

●マンションの連続したバルコニーや、開口隅、広い面積の外壁などに、多く見られます。もし、ひび割れが気になるなら、管理会社にご相談ください。

バルコニー手すりに発生した乾燥収縮ひび割れ

ちょっと一言

構造安全性、居住性、美観性に有害なものとならないよう日本建築学会などの規準を基に防止対策に努めていますがコンクリートの乾燥収縮ひび割れは避けられないものです。ひび割れ補修工事は漏水など支障がある場合に必要となります。乾燥収縮がほぼ収束する時期に行ったほうが効果があります。

●微細で、構造的に問題のないひび割れは、補修しないほうが綺麗な場合もあります。

「長大な建物の一階端部だけに見られるひび割れ」

●乾燥収縮ひび割れによるもので構造安全性への影響はほとんどありません。
漏水がある場合は、ひび割れの長さ、本数、発生場所を確認し、管理会社にご相談ください。

白　華（エフロレッセンス）

白華とは

●バルコニー手すりや軒下などにひび割れが発生し、その部分に白い結晶が付着したものです。化学分析すると、ほとんどの場合はコンクリートからしみ出た、水に不溶な炭酸カルシウムです。コンクリートが溶け出したと、心配することはありません。

●白華は、取り除くことができます。見栄えが気になるようでしたら、管理会社にご相談ください。

軒下に発生した白華

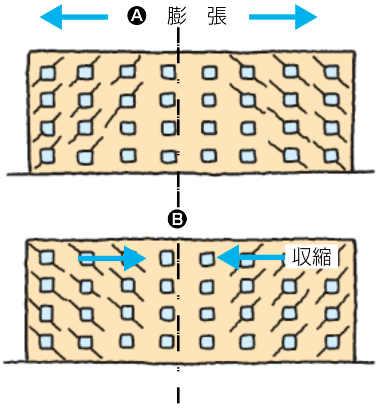
B.温度伸縮ひび割れ

屋上床コンクリート面が日照による温度上昇により伸びて、下階層の壁を引っ張るため壁（住戸間の壁を含みます）にハの字型のひび割れが生じることがあります。屋上床断熱が普及したため今ではあまり見られなくなりましたが、屋上床の上に断熱材が無い場合に発生する現象です。

（右図の上Ⓐ）

逆に屋上面が低温で収縮した場合は壁に逆ハの字型のひび割れを生じます。また南面や西面で強い日差しを受ける外壁でも日中と夜間の温度差が大きくなる場合、繰り返し伸縮することで、ひび割れが生じます。

（右図の下Ⓑ）



参考.（コンクリートに関係しない）仕上げ材料のひび割れ

●壁、天井クロスのジョイント:材料の縮みや下地材料の動きによるもので、経年により進行することもあります。
●ユニットバスの壁タイル目地ひび割れ:下地の樹脂パネルのたわみによるもので漏水や破損の心配はありません。
●バルコニー、共用廊下床モルタルのひび割れ
仕上モルタルの乾燥収縮により、床表面に亀裂が生まれます。モルタルがコンクリートより剥離した状態や漏水があれば、管理会社にご相談ください。

美観上、気になるようでしたら、アフターサービス基準期間内に管理会社にご相談ください。アフターサービスの対象とはならない不具合もありますので、アフターサービス規準をご確認ください。

☞入居後のアフターサービス（P.50）

詳しくは、巻末の参考資料をご覧ください。

コンクリート許容ひび割れについての考え方・基準類として

●H12.建設省告示1653号「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」 ☞参考資料（P.67）
●日本建築学会「最大ひび割れ幅の目標値」 ☞参考資料（P.73）
●日本コンクリート工学協会「補修の要否に関するひび割れ幅の限度」 ☞参考資料（P.73）

不具合をもっと詳しく知ろう

音環境 音の種類と騒音のレベル

音の種類

音の種類には、以下の2つがあります。

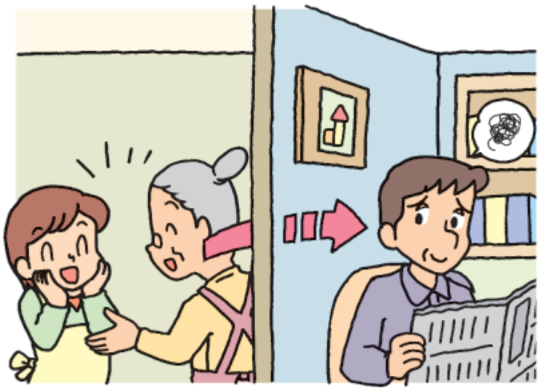
固体伝播音

固体伝播音

上階の足音や振動音などが床や壁を伝わって聞こえる音をいいます。この音は、ものを伝わって聞こえるため、環境や条件により音源から離れていても聞こえる場合があります。

空気伝播音

話し声や楽器の音などが空気を伝わって聞こえる音をいいます。この音は音源から離れたり、別の部屋に行くと聞こえにくくなります。



空気伝播音

音の大きさは騒音レベル（単位はデシベル:dB）という騒音計の測定値であらわします。
耳で感じる音の大きさは、同じエネルギーの音でも、周波数の高低により感じる音の大きさは異なります。
そこで人間の耳に感じる音の大きさに合わせた「騒音のめやす」があります。

騒音のめやす

デシベル	騒音のめやす
120	飛行機のエンジン近く
110	自動車の警笛（前方2m）
100	電車が通るときのガード下
90	大声による独唱・騒々しい工場内・ピアノ
80	地下鉄の車内（窓を開けたとき）
70	掃除機、騒々しい事務所
60	静かな乗用車・普通の会話
50	静かな事務所
40	深夜の市内・図書館
30	ささやき声
20	木の葉のふれあう音

暗騒音

隣の部屋からの話し声やテレビの音など対象になる音以外の、周りにある音のことをいいます。
常に周辺環境からザワザワと聞こえる場合など「暗騒音」が高い場合は、対象となる音は聞こえにくくなりますが、夜間や静かな環境では暗騒音が低いため、対象となる音は聞こえやすくなります。
このように、「暗騒音」は時間帯や周辺環境によって変わるため、人によっては「騒音」と感じる程度は異なります。

遮音性能

空気伝播音や固体伝播音を遮断する性能をいい、そのレベルを表す指標として遮音等級があります。空気伝播音の遮音等級D値は、「壁を通して音がどれくらい減るのか」を示しており、D値の大きいほど遮音性能は良くなります。

空気伝播音の遮音等級D値

ピアノなど特に大きい音	ほとんど聞こえない	かすかに聞こえる	小さく聞こえる	かなり聞こえる	曲がはっきりわかる	よく聞こえる
遮音等級	D−60	D−55	D−50	D−45	D−40	D−35
テレビ、ラジオ日常会話などの音	聞こえない	通常では聞こえない	ほとんど聞こえない	かすかに聞こえる	小さく聞こえる	かなり聞こえる

（社）日本建築学会編　「建築物の遮音性能基準と設計指針」に基づき作成

上階床衝撃音の遮音等級L値

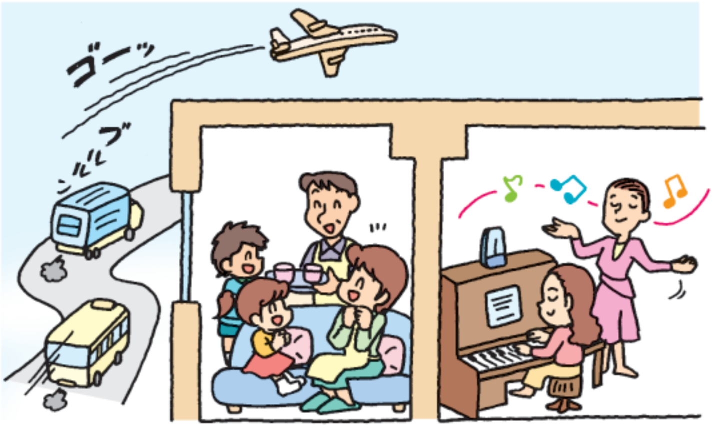
軽量床衝撃音（LL）		重量床衝撃音（LH）
椅子の移動音、物の落下音など	遮音等級	人の走り回り、飛び跳ねなど
ほとんど聞こえない	L−40	遠くから聞こえる感じ
小さく聞こえる	L−45	聞こえるが気にならない
聞こえる	L−50	小さく聞こえる
発生者が気になる	L−55	聞こえる
かなり気になる	L−60	よく聞こえる
うるさい	L−65	かなり気になる

（社）日本建築学会編　「建築物の遮音性能基準と設計指針」に基づき作成

また、上階床衝撃音の遮音等級L値は、「上階の床に一定の衝撃を加えた場合、どれくらいの音で聞こえるのか」を示しており、L値が小さいほど遮音性能は良くなります。
建物は、この遮音等級をめやすにして設計され、構造や使用材料が決定されています。
しかし、それぞれ使用される材料の遮音性能値は、あくまで実験室による測定値を基準としているため、周囲のうるささ、鉄骨造や鉄筋コンクリート造などの構造種別、床の厚さや面積、内装の仕上げ材料の種類などの条件により、実際の床全体や壁全体の遮音性能とは異なります。

ご注意　音の感じ方は人それぞれ。お互いがマナーを守って快適にすごしましょう。

私たちは、絶えず音のある環境で生活していますが、どの音が騒音と感じるかどうかは、時と場合や聞く人さらにはその心理状態により異なってきます。
また、音の遮断は、壁・床の材質・厚さ・重量や振動の伝わりにくさに深く関わっており、室内空間を最大限広くしようとする住宅では音を完全に遮断することはできません。



私たちは、絶えず音のある環境で生活しています。

他人が騒音と感じるような種類の音や大きな音、振動音をできるだけ出さないよう、お互いに心がけてゆくのが、共同住宅で快適な生活をおくっていくうえでの、大切なマナーです。
特に夜間は、テレビやステレオなどの音響機器の音または騒ぎ声などが外部へ音が漏れないようにしてください。
なお、住戸内の改修については、新しく取り付けた建材の材質や遮音性能により、室内全体の遮音性能が低下する場合があります。内装材を改修される場合は、管理規約をご確認の上、改修業者と管理会社にご相談ください。

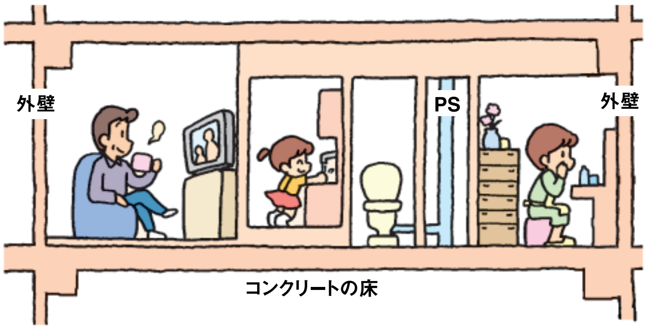
ちょっと一言

「聞こえるはずがない」という建物に対する認識と、「聞こえる」という現実とのギャップが不快な音「騒音」となって、我慢できない音になってしまうことが多いように思われます。
一度気にし始めると「聞こえてくることを強く意識する」心理状態になり、その音について敏感になってくるため、ますます我慢できないようになってしまいます。

不具合をもっと詳しく知ろう

マンションの気になる音

室内の各室から隣りの部屋に伝わる住戸内の音



住戸内部の間仕切はコンクリートの外壁や床と構造が違います

一般的に住戸間を区画するコンクリートの壁や床と違い、室内の間仕切壁は、ボード間仕切などの軽量で壁厚が薄い構造としており、各室間の遮音性能が住戸間や外壁の遮音性能と比べて低くなっているのが通常です。従って、同一住戸内であっても、お互いに騒音を出さないようにすることが大切です。
なお、パイプスペース（PS）や洗面室、トイレなどの室は室内の発生音が室外に漏れにくい構造としている場合もありますが、あくまで軽量な間仕切壁による遮音対策が通常ですので、遮音性能には限界があることをご了解ください。

建築材料の変形・収縮にともない発生する音

●内装材料

木材を使用している場合、木の乾燥や吸湿に伴い、室内で何かが割れるような「パキッ」という音が鳴ることがあります。
また木質フローリングは、板の接合部が擦れ合い床鳴りが発生することがあります。これらは木材の湿度変化に伴う膨張が原因であることが多く、木質系材料の性質といえるもので、異常ではありません。
床材の湿度変化に伴う床鳴りは、季節に応じて発生する場合があります。

●設備機器

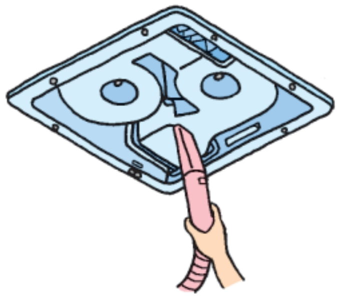
運転時に熱を発生する設備機器（コンロ、照明器具、ユニットバス、湯沸器など）は、始動時や停止時に温度変化による部品の伸縮のため音鳴りが発生することがありますが、異常ではありません。

設備機器の発生する音や運転時の振動により発生する音

●換気扇の音・振動

トイレ、洗面室、浴室、レンジフードなどの換気扇は、定期的に掃除をしないとファンが目詰まりし、運転時にモーター音や振動が大きくなってきます。
取扱説明書に従い、定期的に掃除をしてください。

ほこりを掃除機で吸い取ります


換気扇は掃除が大切

●共用設備の振動音

給水ポンプ、アンテナ、避雷針などは、経年により、締付け部のゆるみや故障により振動を発生し、住戸に固体伝播音として聞こえることがあります。そのときは、音の発生源を見つけ出すことが大切です。

●レンジフード作動時のサッシからの風切り音

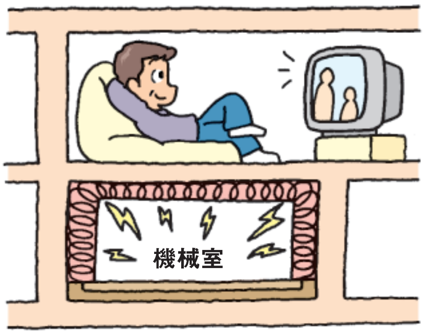
レンジフード作動時、玄関扉やサッシ付近で風切り音のような音鳴りが発生することがありますが、排気量に対して給気が不足している事が原因なので、給気口・換気小窓をあけてください。

隣戸や上下階住戸から室内に入ってくる音

緩衝材にはカーペット類が有効

隣戸や上下階とは床や壁などで区画されていますが、床や壁の材質、構造や厚さにより遮音性能が異なります。しかし、遮音性能が高くても、騒音が大きく、周囲環境の音（暗騒音）が小さければ、騒音は聞こえる場合があります。
夜間での、扉の開閉やトイレや浴室の使用または掃除機の使用は、暗騒音が小さいほど周囲に聞こえやすくなります。また、壁や天井を直接叩くことは、固体伝播音も同時に発生するため、隣接住戸に想像以上に大きく響くことがあります。
ピアノ･スピーカー･テレビなどの音響機器は、音漏れとともに周囲の壁や床を振動させるため、緩衝材を敷くか、なるべく壁から離してご使用ください。
なお、軽いものを落とした場合の下階へ伝わる音（軽量衝撃音）は、カーペット類などの柔らかい敷物で、ある程度軽減することができます。

建物の離れた部分から壁や床を伝わって室内に入ってくる音



共用部の機械設備は、通常防音対策をしています

共同住宅の場合、各住戸と共用部とは構造部材（柱、壁、床、梁など）でつながっているため、構造部材を伝わる固体伝播音は、長い距離を伝わります。
したがって、共用部分の機械設備は、通常、住戸内に音が伝わらないように防音対策をしていますが、建物を伝わる振動は、振動が小さくても、音として聞こえることがあります。
どうしても振動音が気になる場合は、管理会社にご相談ください。
また、人の歩行音や日常生活にともなう振動音は、音源が固定されていないため、対策は大規模となり、容易に解決できないのが現状です。

建物外部から窓や換気口を通して室内に入ってくる音

一般的な給排気口キャップの一例

外部騒音に対する遮音性能は、外壁の遮音性能だけでなく、サッシや給排気口などの有無やその遮音性能に大きく左右されます。
給排気口は、必要不可欠なものですから、ここからの音漏れは、開口部分であるため、完全な対策ができません。
また、サッシの遮音性能のレベルは、建物の設計時に決定されています。このサッシの遮音性能は、実験室での測定値を基準に決定されているため、換気口などがある実際の室内の遮音性能と異なることをご了解ください。

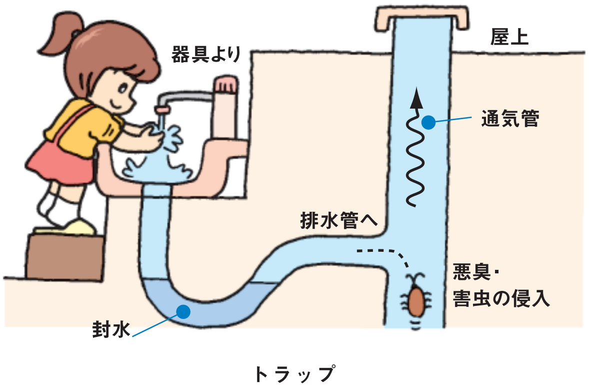
不具合をもっと詳しく知ろう

悪臭

排水設備からの臭い

なぜ起きるの？ 長時間、水を流さないと臭いが逆流することがあります。

排水設備はマンション内の排水を集合配管を通して公共下水道などに排出するための排水管と、排水を円滑に行うための通気管とから構成されています。
また、各種の衛生器具には必ずトラップという装置が設置されており、排水管内の悪臭のある不衛生な空気と室内の空気とを封水により遮断する重要な働きをしています。



衛生器具を長期間使用しないと、悪臭が発生することがあります。
このような場合はトラップの封水が蒸発している可能性があります。

どこで起こるの？ すべての排水設備があてはまります。

マンション内の排水設備は

①キッチンの排水設備
②浴室の排水設備
③洗濯機置場（洗濯パン）の排水設備
④洗面台の排水設備
⑤便所の排水設備

放っておくと？ 害虫の侵入原因になることも。

トラップ内の封水がなくなる（封水切れという）と悪臭だけでなく、害虫が侵入するなどトラブルの原因になります。

どうすればいいの？ 使用頻度の少ない場所も定期的に水を流しましょう。

あまり使うことがない箇所は、封水が蒸発します。
定期的に（2週間に1回程度）水を流すようにし、封水がなくならないようにしてください。

シックハウス 目に見えない厄介者

シックハウス（症候群）とは?

化学物質による室内空気汚染等により、めまい、吐き気、頭痛、眼・鼻・喉の痛み等、居住者の様々な健康影響が生じている状態が数多く報告され、「シックハウス症候群」、「シックビルディング症候群」と呼ばれています。

なぜ起こるの?

①住宅に使用されている建材や家具、日用品などから発散するホルムアルデヒド、トルエン、キシレンなどの揮発性の有機化合物による中毒。

②住宅の気密性が高くなったため揮発性の有機化合物が室内に発散しても自然換気が十分行われにくくなったことが考えられます。

「シックハウス症候群」については、まだ解明されていない部分もありますが、化学物質の濃度の高い空間に長期間暮らしていると様々な健康に有害な影響が出る恐れがあります。

ちょっと一言

シックハウス対策として建築基準法が改正されました。（平成15年7月1日に施行）
主な対策として
①建材から発散する化学物質を減らす。
②換気設備をつけて室内の空気をきれいにする。
ことがあげられます。

☞「建築基準法に基づくシックハウス対策」（P.74）

建築基準法が守られていればシックハウス対策は十分、というわけではありません。建物の中に持ち込まれる物にも、化学物質を発生させる物が多くあります。家具、防虫剤、化粧品、タバコ、ストーブなどさまざまです。身の回りの日用品や、こまめな換気など、住まい方にも十分気を付けましょう。

どうすればいいの?

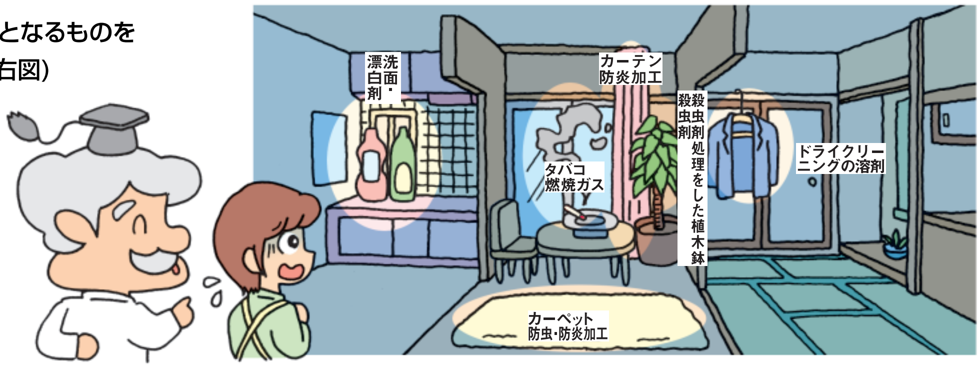
生活上のチェックポイント

①適切な換気をこころがける。

室内の換気はこんなところに気をつけましょう!

- ●24時間換気システムのスイッチは切らずに、常に運転するようにしましょう。
- ●新築やリフォーム当初は、室内の化学物質の発散が多いので、しばらくの間は換気や通風を十分行うようにしましょう。
- ●特に夏は化学物質の発散が増えるので室内が著しく高温多湿となる場合（温度28℃、相対湿度50%超が目安）には窓を閉め切らないようにしましょう。
- ●窓を開けて換気する場合には、複数の窓を開けて、汚染空気を排出するとともに新鮮な空気を室内に導入するようにしましょう。
- ●換気設備はフィルターの清掃など定期的に維持管理しましょう。

②化学物質の発生源となるものをなるべく減らす。（右図）



不具合をもっと詳しく知ろう

結露 住まいと家財の大敵

暖かく湿った空気が冷えた部分に触れて起こる現象

氷水を入れたグラスの表面には、水滴がついてきます。この現象を結露といい、空気中に含まれている水蒸気が冷たい材質の表面に凝結することにより発生します。
住まいの中でも、

●暖かく湿った空気がガラスなどの局部的に低温の場所に触れて、結露が発生する。
●冷たい場所に暖かく湿った空気が流れてゆくと、流れ込んだ空気の温度が下がるため周囲の床や壁に結露が発生する。

といった現象が起こります。

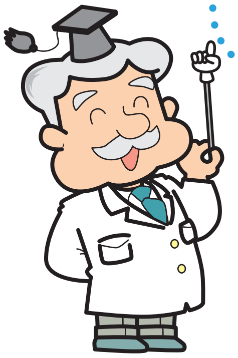
冷たいガラスの表面に空気中の水蒸気が凝結することを表面結露といいます。

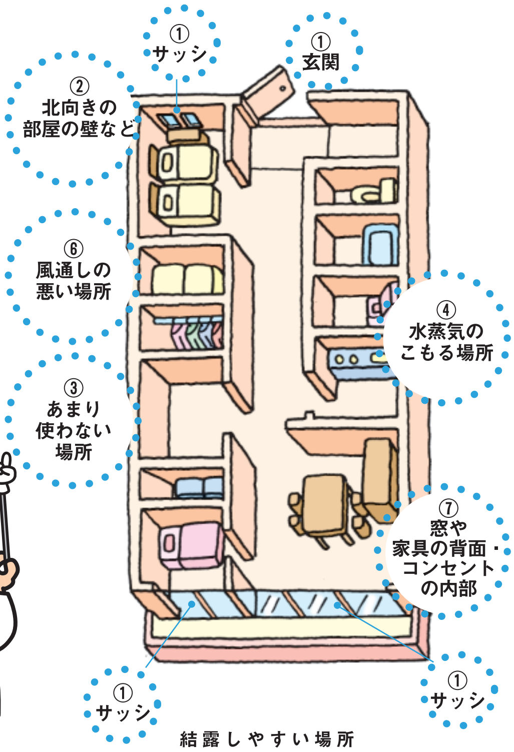
いつ起こるの？ おもに冬に発生します。

●外気温が低く室内気温が高くなる冬季に多く発生します。（冬型結露）
●夏季でも、冷房で冷やされた室内では、外気の流入によって結露が発生することがあります。（夏型結露）
●土（または水）に接している壁、狭いドライエリアのある壁は、外気が冷やされやすく、一年中発生することがあります。

どこに起こるの？ 風通しが悪く、空気が流れない場所に起こりやすい。

①サッシのガラスおよび枠、玄関ドア室内側
②北側の洋室の壁面や天井の隅
③あまり使用しない部屋や納戸
④浴室や洗面室、台所の水まわり等の室内で発生する水蒸気が溜まりやすい場所
⑤トイレや洗面室の給水管や排水管の表面
⑥押入、物入れ等の奥や外壁側の壁面等の風通しの悪い場所
⑦家具と壁の隙間やコンセント内部





結露しやすい場所

放っておくと？ 大切な家財が台無しに？

結露により発生したカビ

結露現象がひどいまま放置すると

●付着した水滴により壁紙がめくれる。
●床のフローリングが伸びて、波打った状態になる。
●窓、壁、押入、浴室などの仕上げ材の表面にカビが発生する。

など、住まいや家財を傷める原因となります。
結露は、住まいを美しく長持ちさせるための大敵とお考えください。

結露は住まいの大敵

どうすればいいの？ 適切な換気で湿度をコントロールしましょう。

結露を防ぐためには、室内の温度と湿度を調整することが必要です。

冬型結露の防止のポイント

1.室内の水蒸気の発生を極力押さえる。

- 上図の様な水蒸気の発生源がある場合は、換気や除湿に特に注意する。（湿度計を備える）
- 除湿器やエアコンを使用する。
- 燃焼型の暖房機器を使う場合はこまめに換気する。
- 加湿器の使用は、必要に応じて適切に行う。

2.室内外の温度差を小さくする。

- 室内温度を上げ過ぎない。
- 暖房する室と他の部分との温度差を小さくする。

3.室内の水蒸気を外に逃がす。

- 就寝前や暖房を止めた直後に換気する。
- 適度に換気して外気と入れ替える。
- 室内換気扇を常時運転する。

4.室内の空気が溜まらないようにする

- 押入や物入の扉を適時開放する。
- 家具と壁の隙間の間隔をあける。

夏型結露の防止のポイント

1.室内の水蒸気の発生を極力押さえる。
（上図　参照）

2.室内外の温度差を小さくする。

- 室内を冷やし過ぎない。

3.屋外の湿気を室内に呼び込まないよう、換気は朝・夜などの室内外の温度差が少ない時間帯や天気のよい日を選んで行う。

ちょっと一言

湿度計は、市販のものでも十分。相対湿度を測定できるものが良い。70％をこえると対策が必要。

結露は、自然現象なので日常生活上の配慮がなければ防ぐことができません。
鉄筋コンクリート造建物は、高気密のため冷暖房効果が高い反面、カビの発生や高湿度による木材の変形、壁紙の剥離や汚染等の事例が比較的多い建物です。
ふだんから壁面や木枠等に結露が発生した場合は、放置しないで乾いた布で拭くか通風を良くして乾かす等の適当な方法で水滴をこまめに取り除くようにしてください。

ちょっと一言

新築時は、未乾燥のコンクリート中からも水蒸気を室内へ発散していますので、特に換気や除湿にお気遣いください。

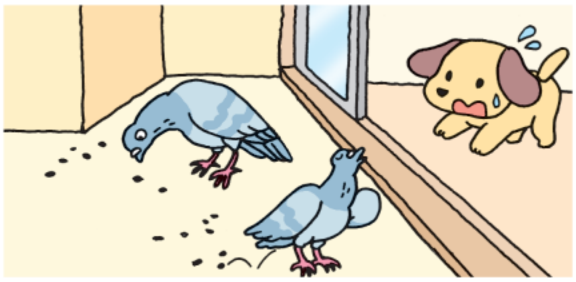
不具合をもっと詳しく知ろう

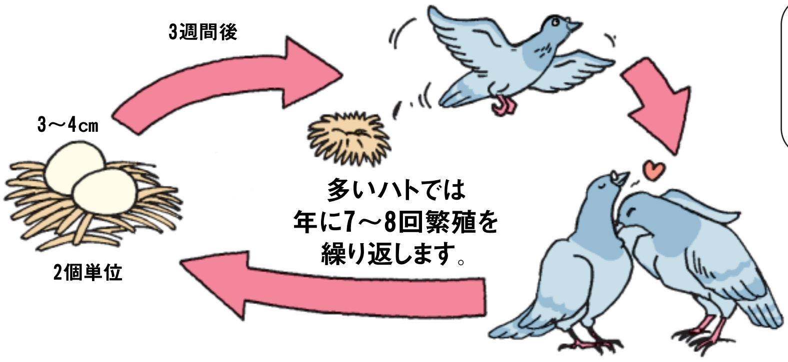
鳥害

平和のシンボル…ハトは不衛生!?

バルコニーはハトの絶好の住処です。

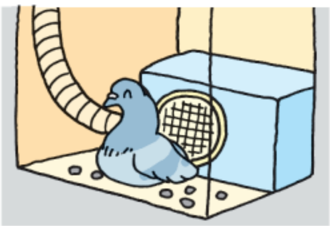
近年、都市部や住宅地で、ハトやカラスその他の鳥類の数が増え、それに比例して糞害などに悩まされる事例が急激に増加しています。
もともと岩場に生息していたことと、人に飼われていた歴史などからマンションのバルコニーや橋桁などの人工的な場所に好んで住み着いています。住宅･マンションは、ハトの飛来目的から察し、外的から身を隠し、なおかつ風雨･寒さを避けるには格好の就寝･営巣場所になっています。

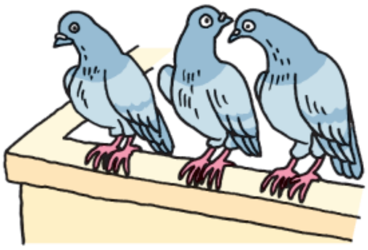




どこに起こるの？ 人工的な建物のすきまに住みつきます。

●人や犬猫、イタチの行かない所。 ●風雨を避けられ、直射日光の入らない所。 ●人的構築物であること。樹木がある所。
●餌場が近くにある所。 ●振動音や衝撃音のない所。あっても安全を確認できる所。
●人が無関心な所。（バルコニー、上階の梁上、屋上パラペット、配管上、看板上など）





放っておくと？ 糞害･騒音が健康をおびやかすことに…!

①健康上の被害： ハトの糞中の菌により発病することがあります。
②外部寄生虫による被害： ハトの外部寄生虫には、様々なダニ類や昆虫類が確認されております。その中には、人体を刺咬するものもあります。
③排泄物による被害： 排泄量が多く糞は洗浄が困難で長時間放置すると金属類の腐食を促進させます。
④騒音による被害： 群棲時や繁殖時の鳴き声、羽音がうるさく、静かな環境に影響を与えます。

どうすればいいの？ 常にお手入れして、巣を作らせないようにします。

①ハトがいない場合

バルコニーは常に清潔にし、不要な物を放置しないようにしてください。長期旅行などでバルコニーの出入りがなくなる場合は、知り合いの人に頼んで部屋の空気の入替えと同時にバルコニーへの出入りをお願いして、人の気配を感じさせてください。

②ハトがバルコニーなどに糞などをした場合

健康な人には、感染してもめったに発病することはありませんが、高齢者や児童など病気体力の弱い人には要注意です。不必要に触れたり捕獲するなどは控え、さわってしまった場合は、手洗いやうがいをしてください。また、バルコニーなどの糞は早急に掃除し、清潔に保ってください。

③頻繁にハトの糞をみかける場合

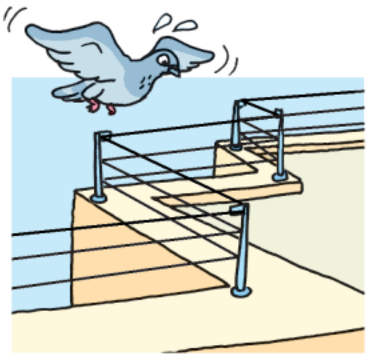
糞を確実に取り除き、アルコールなどで消毒してください。こまめに糞の除去と消毒を繰り返すことで、ハトを寄せ付けなくします。

④ハトが頻繁に飛来する場合

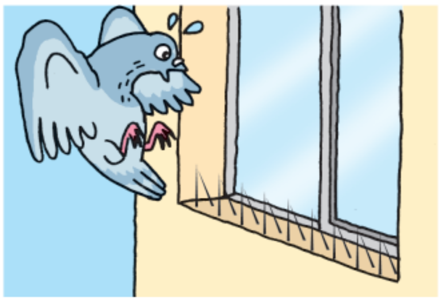
残念ながらハトが来るようになった場合は、専門会社に相談が必要になりますので、管理会社にご相談ください。
ハトの防鳥対策は、様々な方法があります。（下表参照）

対策の種類	防止方法
防鳥ネット	空間をネットで塞ぎハトの侵入を防止する。
プロテクター	ハトが停止する場所や隙間に針状・棒状の器具で止まりづらくする。
防鳥ワイヤー	一定の間隔で支柱を立て、数センチの高さにワイヤーを張る。
電気ショック	ハトが停止する場所に微弱の電流を流すワイヤーを設置する。
忌避剤	ハトの停止する場所に塗布する。
磁石	強力な磁石を利用してハトの方向感覚を狂わせ、近づかせない。
音響方式	爆発音の発生する装置を設置しハトを驚かせる。
擬似鳥・目玉風船	擬似鳥や目玉風船を設置し視覚的に近づかせない。
超音波・紫外線等	専用器具を設置し、音波や光線により、ハトを近づかせない。

防鳥ネット



防鳥ワイヤー



プロテクター

ちょっと一言

鳥獣保護法により、むやみにハトを捕獲したり、その巣や雛を勝手に撤去できません。都道府県知事の許可が必要となり、手続きが複雑で簡単に許可がもらえないのが現状ですので早めの対策が大事です。

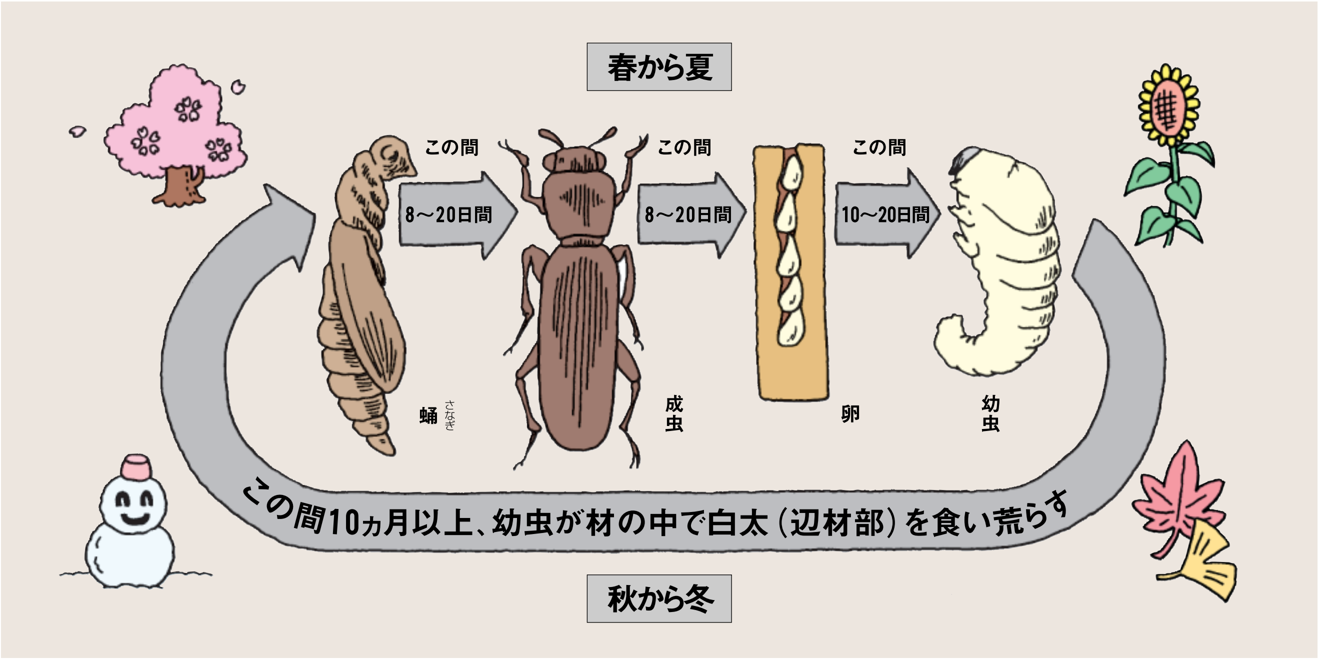
不具合をもっと詳しく知ろう

ヒラタキクイムシ 柱や家具を食い荒らす害虫

ヒラタキクイムシって何？

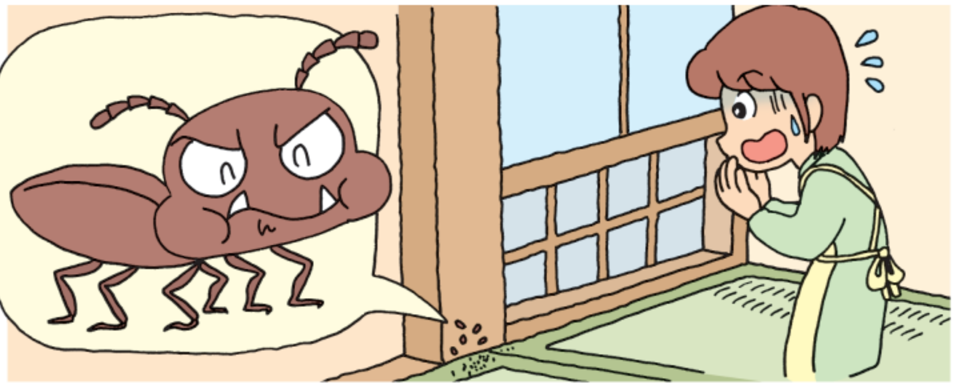
ヒラタキクイムシは、茶褐色、体長2.2〜8㎜の甲虫で、5〜7月にかけて被害材から2㎜程度の円形の孔を開けて脱出してきます。
ヒラタキクイムシは、湿った木を食うシロアリとは違い、乾燥した材だけを加害し木材の中（辺材部分）に幼虫のえさになる栄養分（デンプン質）を食べ、成虫になって材の外に出るとき、粉状の木屑を出します。

『知っておきたい住まいの害虫・害菌・カビの手引き〈家庭保存版〉』
（武田薬品工業株式会社 化学品事業部・住宅ケンコウ社連合会事務局）



放っておくと？ 柱や家具がボロボロに…！

放っておくと数年間食い続き、乾いた木材が穴だらけになることがあります。デンプン質は時間とともに変質するため古い木材は食害しにくくなり、80〜85%の被害が新築後2年以内という報告もあります。



被害のチェック方法

小さな穴や木クズを見つけたら要注意。

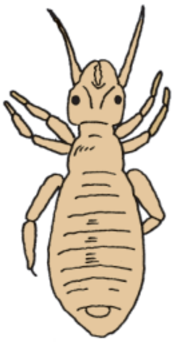
被害は4～6月頃、家の中の床・壁・天井の木材部分や家具の中など木材の粉が見つかることがあります。よく見ると、粉の中心部に直径1～2㎜の穴があいており、木材の中で成虫になったヒラタキクイムシが外に出たための穴です。

- ●室内の床・壁・天井（下地材が木材を使用している場合）
- ●柱・枠
- ●家具
- ●その他建築用材（ラワン・ナラ・キリ・ケヤキ・シオジなどの広葉樹）

表面の木製品ばかりでなく、壁のクロスから穴があいたり、虫が出てきたり、粉末状の木屑が出てきたらヒラタキクイムシを疑ってください。

早期発見が大切です。そうかなと思ったら管理会社にご相談ください。

その他のマンション建物内で発生する害虫

			
名称	チャタテムシ	シロアリの羽アリ	蟻の羽アリ
大きさ	1～1.3㎜	4～6㎜	2～6㎜
色	灰、暗褐色	茶褐色、黒色	黒色
特徴	やわらかい	羽が4枚同じ大きさ	胴がくびれている
その他	どの家にも、普通に生息し、ダニと間違えられることが多い。畳を持ち込む際には、防虫処理をした物を選んでください。	木製建屋の基礎や床下の湿潤など木の腐朽した場所に発生しやすい。	春から夏にかけて活発になり、台所や畳等に発生することがあります。

ちょっと一言

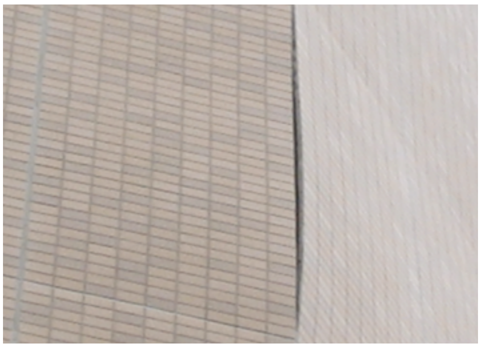
ヒラタキクイムシからの被害を防止するには、家具類など（家具の他、観葉の樹木・バルコニーの床材・目隠し・土産物・付属カゴ類など）を購入する際に、防虫加工剤の製品を選ぶなど被害材（ヒラタキクイムシ）を家屋内に持ち込まないようにすることが、もっとも大切です。

劣化診断、リフォームについては、管理会社にご相談ください。

不具合をもっと詳しく知ろう

タイルの剥離 定期点検で防止

建物は、保守と管理が法令で定められていますので管理会社とよくご相談ください。



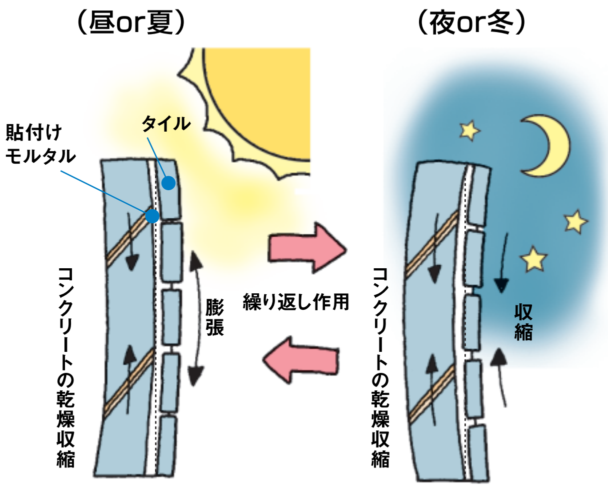
タイルが剥がれそうな状態

タイルが落下した状態

なぜ起こるの? 経年劣化・温度伸縮・地震などが作用して起こります。

通常、ひとつの原因で起こることは少なく、いくつもの原因が複合して剥離・剥落が生じます。

●乾湿・温度伸縮の繰り返しによって接着力が弱まり剥離（落下）します。タイルや貼付けモルタルおよびコンクリートは、直射日光や気温によって伸びたり縮んだりを繰り返しますが、タイルと貼付けモルタル・コンクリートでは伸び縮みの差がありその間に歪みが生じます。これにコンクリートの乾燥収縮が加わると、その歪が貼付けモルタルやコンクリートの接着面に付加され、徐々に接着力が低下していきます。



●目地などからタイル裏面に侵入した水分が凍結によってタイルを押し出し剥離します。

●躯体コンクリートや下地モルタル層のひび割れによってタイルが剥離します。鉄筋コンクリート造建物は、現状の技術水準ではひび割れを極力低減するようさまざまな配慮がなされていますが、材料的特性からひび割れをまったくなくすことは極めて困難です。

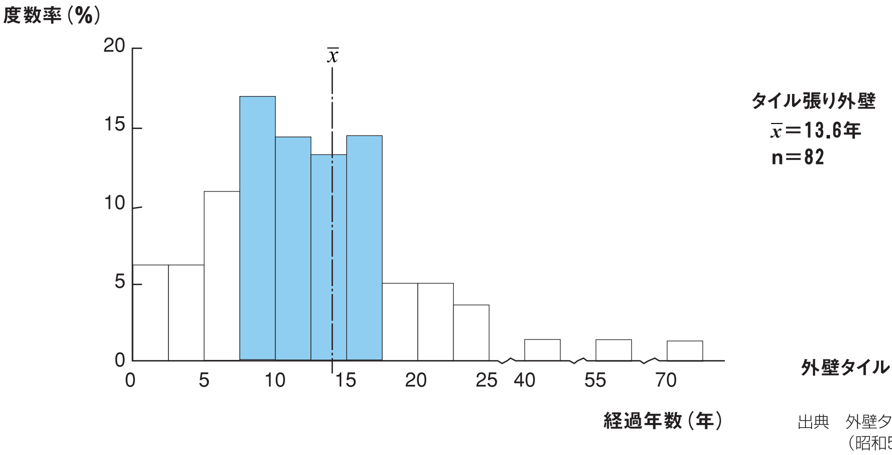
☞「ひび割れ」について（P.30）

●地震などの外力作用によって躯体が変形し、タイルが剥離します。

以上のように、建物が毎日太陽・雨・雪による温冷乾湿により伸びたり縮んだりするものであり、加えて、地震で建物が歪んだりといった状態にさらされるわけですから経年劣化の問題はなかなか難しいのが現状です。

いつ起こるの？

タイルの不具合は、下図に示す通り一般的には10～15年前後にかけて発生する傾向があります。



外壁タイルの故障確認までの経過年数

出典　外壁タイル張りの耐震診断とその安全対策講習会テキスト（昭和58年2月刊）
発行　（財）日本建築防災協会

どこに起こるの？ 日当たりのよい方角に起こりやすい。

外壁タイルの剥離・剥落の発生率は温度伸縮の影響から南・西面が高くなっています。また、凍結の影響から北面にも発生しやすいというデータがあります。

どうすればいいの？ 定期的な点検とお手入れを。

外壁のタイル張りは、剥離防止を十分に考慮して施工されていますが、グラフに示すようにタイルは経年とともに浮きなどが発生する傾向があります。万一の落下事故にもつながりますので、管理会社などに依頼して定期的な点検と手入れを行ってください。

- 《建築基準法／第8条》には「建築物の所有者、管理者または占有者は、その建物の敷地、構造および設備を常時適法な状態に維持するように務めなければならない。」と定められています。

- 《建築基準法／第12条》には「ある一定以上の建築物で特定行政庁が指定するものの所有者（または管理者）はその建物の敷地、構造、設備について建設省令の定めるところにより定期的にその状況を有資格者に調査させ、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。」と規定されています。

☞維持管理について（P.57）

ちょっと一言

劣化現象は突然発生するわけではなく、まず軽微な事象が発生し、これに新たな要因が作用したり、この事象自体が要因となって、劣化が進んだ形の事象に変化していきます。これが逐次発生してやがて不具合（故障）と呼ばれる状態になります。すなわちタイルが落下する前には何らかの事象が現れますので、定期的な点検で重大な事故を防ぐことが重要です。

不具合をもっと詳しく知ろう

サビ　放っておくと手遅れに

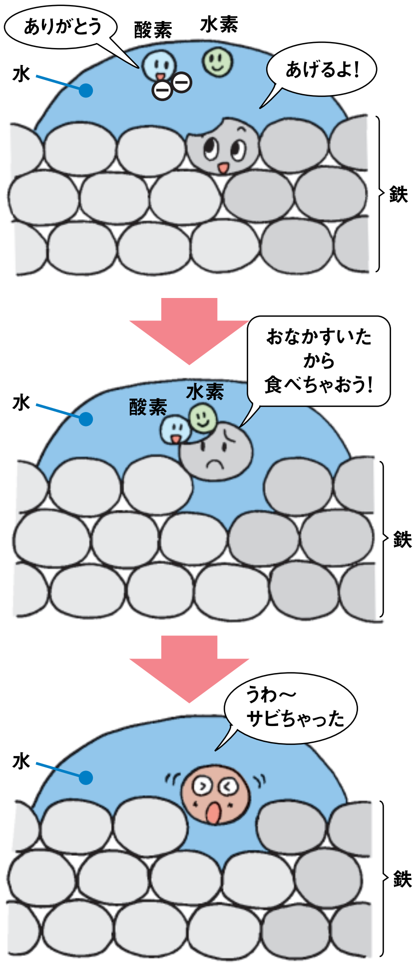
鉄はなぜさびるの?

鉄鉱石にエネルギーを与えると、鉄になりますが、放置しておくと、やがて鉄は酸化して(エネルギーを失って)、酸化鉄に戻っていきます。つまり、サビとは、鉄が酸化して安定な状態へと戻ろうとするプロセスの結果といえます。

そして、この現象は、

- ●ほこりやゴミ(金属を含む)が付着している場合
- ●塩分(海塩粒子や人の汗など)が付着している場合
- ●燃焼ガス(排気ガスや工場煤煙など)と接触している場合

などの環境にあると、金属表面をさびにくくしている被膜(酸化被膜)が破壊されるため、サビの進行が急激に促進されます。



鉄の表面に水が付着すると反応が起こり、鉄と酸素と水の間で電子の移動が発生する

電子を放出してしまった鉄は、不安定になってしまうため、近くにある空気や水と結びつき安定しようとする

水や空気と結びついた鉄は、赤サビとなって鉄表面から脱落する

放っておくと?　腐食し、穴があいて危険な状態に…!

サビは、

①赤サビのように水に溶け出して、シミ、汚れとなったりします。
②金属材が薄く(細く)なり、穴があく、折れる。
③アルミ材(アルミサッシ)の表面が、粉を吹く。
④水道管など、設備配管にもサビが出ます(赤水)。漏水につながります。

サビは、放っておくと金属自体が腐食するため、薄く(細く)なり、穴があいたり折れたりします。
特に、構造強度が低下するため、手すりなどの部分は非常に危険な状態になることがあります。

鉄部のサビ

●ステンレスは、さびにくい合金です。これは、ステンレスの表面に腐食を起こしにくい酸化被膜が形成されているためです。が、いかにステンレスといえども、この酸化被膜が破壊された場合は、サビが発生します。（アルミニウムも同じです。）
●例えば、2004年、台風23号のときのように、海水中の塩分が空気中に飛散し、海岸より10数キロメートル内陸でステンレスの手すりなどが発錆した例が有ります。
●キッチン流し口のステンレス網（かご）のぬめり取りに塩素系の薬剤を使うと、ステンレスがさびることがありますので、事前に注意書きをよく読んで充分に水洗いをしてください。

どうすればいいの？ 水滴やほこりはこまめに取り除きましょう。

まず、長期修繕計画の有無をお確かめください。長期修繕計画がある場合は、改修時期と現状の劣化現象を照らし合わせ、改修の優先順位を決めていくことになります。

☞維持管理について（P.57）

また、定期的な点検や日常のお手入れとして以下の事項を実施してください。

屋　外

●建物定期点検を計画どおりに実施してください。
●バルコニーのドレン、手すりなど金属製部分の掃除をこまめに行い、金属部分にほこりや水がたまった状態にならないようにしてください。
●アルミサッシなどの建具の裾部分や下枠の溝のちりやほこりを放置しないようにしてください。

屋　内

●室内を結露を発生させない環境に維持してください。
●排水口を清潔に保つよう心がけてください。
●給排水管が結露するときは、水滴をこまめに拭き取ってください。

サビの対策には、鉄部の塗装が一般的です。

塗装は金属の表面を被膜する防錆方法です。
サビの発生要素である水と空気を被膜のバリアで遮断することによってサビの発生を防ぎます。
しかし、塗装も経年で劣化し、キズがつき易い材料です。
塗装の劣化やキズに気づいたら早めに修理してください。
鉄部の塗装サイクルは、一般的に5～10年の再塗装といわれています。

ちょっと一言

最近は住宅エリアにはアルミやステンレスやプラスチック類の材料が鉄類に替わって使われることが多くなってきました。しかしながら、全く掃除もせずに放置しておくと、たとえアルミやステンレスといえどもさびることがありますので、清掃・乾燥を保つことが大切です。

アスベスト

社会問題の一つ「アスベスト」

アスベスト（石綿）とは

天然に産する繊維状珪酸塩鉱物で、「石綿」と書いて「いしわた」と読みます。種類としては、クリソタイル（白石綿）、クロシドライト（青石綿）、アモサイト（茶石綿）などがあります。アスベストは、国内での産出がほとんどなく、輸入にたよっていましたが、現在は、輸入されてはいません。

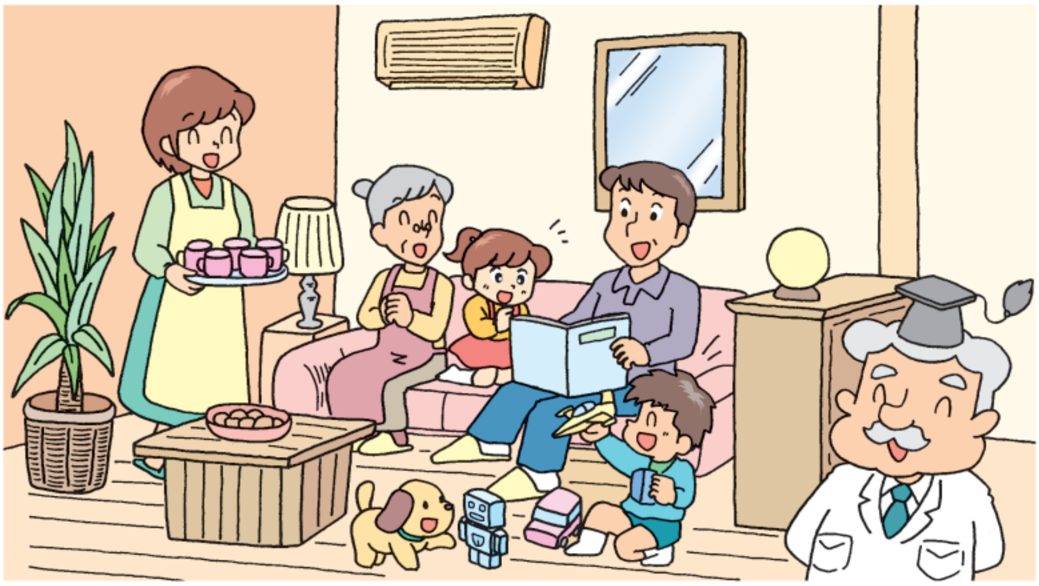
建材における利用

アスベストは、不燃、耐熱性、耐薬品性、絶縁性、耐久性、耐磨耗性、耐腐食性など、多くの特徴を持っており、かつ経済性に優れているため、建築資材、電気製品部品、自動車部品、家庭用品など多くの製品に使用されてきました。建築建材では、耐火吹付け材やボード材、床仕上げ材に使われてきました。

新築工事での利用

過去の建物に使用されているものでも、ボード類のように非飛散性のものであれば、飛散の可能性は極めて少なく通常の使用状態では安定しているので、特に心配はありません。

現在の新築工事においても、関係法令の制定･改正にともない、アスベスト含有量が少ない（または、ノンアスベスト）建材の製造･使用に徐々に移行されています。



改修工事

改修時など、ご心配な点がありましたら、管理会社にご相談ください。

建物の精度

建物にはある程度の誤差があるものです

「パチンコ玉が転がるような床は欠陥である」と思っていませんか?

転がるということは、床に勾配がついているということです。ですからフローリングのような表面がツルツルの滑らかな床では、眼には見えない極めて僅かな勾配も見逃さないパチンコ玉なら、転がることがあっても不思議ではないのです。

でも、それは程度問題で、パチンコ玉が転がるからといって、すべてが欠陥建物であるとはいえません。

建物の柱や壁の垂直度や、床の水平度は、ちょっと見ると、大変、精度正しく出来ているように見えますが、建物は最終的には「職人さんによる手造り」であり、実際は、ある程度の誤差があるものです。

建物を造る過程、例えば、施工中材料を切ったり、削ったり、取り付けたりしている間に材料や施工寸法誤差が既に発生しています。**「ほとんど機械が作ってしまう電化製品や機械などの製造業」**と**「ほとんど手造りの建設業」**とでは、誤差において一桁、あるいはそれ以上の大きな違いがあります。

もちろん、誤差0㎜は無理としても、できる限り精度の高い寸法や、水平・垂直をめざして施工していますが、建設業での「合格」精度は、「日常生活に支障の起きない」程度の製作・組み立て誤差を許容しているのです。

☞「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準」P.67

ちょっと一言

**●「水平であるはずなのにパチンコ玉が転がる」
「固いはずのコンクリートが、タワんでいる」
という現実とのギャップを発見して
「施工ミスだ」「手抜き工事だ」
と、不快になられる方が多いように思われます。**

**●「建築の施工精度は、一般の人が考えているほど、精密なものではない」
ということを、分かっていただきたいのです。**

不具合をもっと詳しく知ろう

入居後のアフターサービス

新築不動産の売買契約では、売主（事業者）と購入者の当事者間でアフターサービスの約束がなされるのが一般的です。そして、アフターサービスの内容は、通常、アフターサービス規準によって明らかにされています。

アフターサービス規準とは、**不具合**箇所と**不具合**内容を予め具体的に決め、その保証期間やメンテナンスチェックの内容・実施期間などを明らかにしておき、保証期間中に生じた一定の不具合について、無償で修補を約束するものです。

これは当事者間の任意の約束（契約）に基づく責任であり、法律で定められた責任である瑕疵担保責任とは異なります。従って、アフターサービスとして何を求めうるかは約束の内容によって決まりますが、通常は具体的に定められた不具合の修補のみです。

なお、**定期点検時**には、十分に内容を確認しておくことが重要です。

●不具合

物の状態・調子がよくないことでその物を使用する人にとって都合の悪い事柄をいいます。

●瑕疵担保責任

瑕疵担保責任とは、特定物売買における目的物に「瑕疵」があり、それが通常の注意をしても気付かないような隠れたものである場合であっても、売主が買主に対して負わなければならない責任をいいます。

●特定物

「特定物」とは、取引当事者がその物の個性に着目して取引するような物のことで、具体的には、美術品、中古車、不動産（土地・新築建物・中古建物）などのことをいいます。

●瑕疵

「瑕疵」とは、物の品質・性能・耐久性・安全性に要求される品質が欠けているため、目的を達することのできない欠陥のことをいいます。

●定期点検

アフターサービス期間内に時期を定めてアンケートをとり、不具合を一斉に修理する方法をいいます。
3ヶ月（または6ヶ月）点検、1年点検、2年点検が行なわれることが一般的です。

(社)不動産協会　「中高層住宅アフターサービス規準（様式B）」より引用

中高層住宅アフターサービス規準（様式B）

(1)　建築/共用部分１　(構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分)

部位・設備	現象例	期間(年)	備考
基礎･柱･梁･耐力壁･内部床･屋上･屋根	コンクリート躯体の亀裂・破損	10	構造耐力上影響のあるもの（鉄筋のさび汁を伴った亀裂･破損およびこれに準じるものとし、毛細亀裂および軽微な破損は除く）に限ります。
外階段の床 はね出し式のバルコニー、外廊下の床	コンクリート躯体の亀裂・破損	10	上記と同様とします。尚、はね出し式のバルコニー、外廊下の床については、先端部の亀裂･破損や短辺方向（主筋に平行方向）の亀裂は構造耐力上の影響が少ないので原則として除きます。
屋上･屋根･ルーフバルコニー	雨漏り	10	屋内への雨水の浸入
外壁	雨漏り	10	屋内への雨水の浸入
屋上･屋根･外壁の開口部に設ける戸、わくその他の建具	雨漏り	10	屋内への雨水の浸入
外部貫通（雨水排水）管	屋内への漏水	10	

(2)　建築/共用部分２

	部位・設備	現象例	期間(年)	備考
建物外周・共用部	基礎・柱・梁・耐力壁・床・屋上・屋根・ルーフバルコニー	モルタル面、タイル張、石張、レンガ張、屋根瓦等の亀裂・浮き・はがれ	2	毛細亀裂及び軽微な浮き、はがれを除きます。
		塗装のはがれ	2	引渡後の褪色、傷は含みません。
	非耐力壁・雑壁（外廊下、外階段、バルコニーの壁を含む）・パラペット・庇	コンクリート躯体の亀裂・破損	2	毛細亀裂及び軽微な破損を除きます。
		モルタル面、タイル張、石張、レンガ張等の亀裂・浮き・はがれ	2	毛細亀裂及び軽微な浮き、はがれを除きます。
		塗装のはがれ	2	踏面を除きます。引渡後の褪色、傷は含みません。
	屋上・屋根・ルーフバルコニー	排水不良 ふくれ	2	<ふくれ>軽微なふくれは除きます。
	外廊下・外階段・バルコニー	排水不良	2	
	玄関ホール・ピロテイ等の床仕上	排水不良	2	
	雨樋・ルーフドレン	変形・破損 排水不良・取付不良	2 2	
		塗装のはがれ	2	引渡後の褪色、傷は含みません。
	外部手摺・面格子	破損 塗装のはがれ	2 2	<破損>取付不良･取付部分腐食 引渡後の褪色、傷は含みません。
	窓・玄関扉	変形・破損 作動不良	2 2	<破損>ガラスは引渡時の確認のみとします。
		塗装のはがれ	2	通常の摺動部を除く。引渡後の褪色、傷は含みません。
	外部金物・網戸	変形・破損 取付不良・作動不良	2	<破損>網の破れは引渡時の確認のみとします。
	オートロック	作動不良	2	

不具合をもっと詳しく知ろう

(3) 建築/専有部分等

部位・設備		現象例	期間(年)	備考
内部壁	非耐力壁	亀裂・破損	2	毛細亀裂及び軽微な破損を除きます。
	間仕切(木造)	変形・破損	2	＜変形＞そり
	下地材	破損	2	
	モルタル塗り タイル張 ボード張り	破損	2	
	クロス張り・紙張り 塗装吹付	破損	2 2	＜破損＞はがれ・浮き等 但し、傷及び日焼けは引渡時の確認のみとします。
内部床	防水床(浴室)	漏水	10	
	下地材	変形・破損	2	＜変形＞そり、さがり
	タイル張・石張	亀裂・破損	2	＜破損＞はがれ、割れ
	板張・寄木張・Pタイル張 ジュータン敷き・畳敷	破損	2	＜破損＞浮き、へこみ、はがれ 但し、傷及び日焼けは引渡時の確認のみとします。
天井仕上げ	下地材	変形・破損	2	＜変形＞そり、さがり
	板張・Pボード張	破損	2	＜破損＞はがれ
	クロス張り 塗装吹付	破損	2 2	＜破損＞はがれ・浮き等 但し、傷及び日焼けは引渡時の確認のみとします。
敷居・鴨居・柱		変形・破損	2	＜変形＞きしみ、そり、ねじれ
内部扉・襖・障子		変形・破損 作動不良・取付不良	2	＜破損＞襖紙、障子紙は引渡時の確認のみとします。
建具金物・カーテンレール		変形・破損 作動不良・取付不良	2	
造付家具(押入を含む)		変形・破損 作動不良・取付不良	2	

(4) 設備・機器

部位・設備		現象例	期間(年)	備考
電気設備	各戸専用分電盤	取付不良・機能不良	2	
	配線	破損・結線不良	5	
	スイッチ・コンセント・ブザー	取付不良・機能不良	2	
	照明器具(管球を除く) インターホン 住宅情報盤 情報通信設備	取付不良・機能不良	2	但し、機器本体は保証書の期間による。
給排水	給水管・排水管	漏水・破損	5	
	トラップ・通気管	漏水・取付不良・破損	2	
	給水栓	漏水・取付不良	2	
給排気	給排気ダクト	変形・破損・取付不良	2	
	換気扇・換気口 レンジフード	破損・作動不良・取付不良	2	但し、機器本体は保証書の期間による。
ガス設備	ガス配管 ガス栓	破損 破損・取付不良	5 2	
	バランス釜・湯沸器 ・TES等	破損・作動不良・取付不良	2	但し、機器本体は保証書の期間による。
各種メーター (私設のものに限る)		破損・計測不良	2	
厨房設備		漏水・作動不良・取付不良	2	※流し、オーブン、レンジ、吊戸棚、水切棚。 但し、レンジの機器本体は保証書の期間による。
衛生設備		漏水・排水不良・破損 ・作動不良・取付不良	2	※洗面機器、便器、タンク。
エレベーター設備		機能不良・結線不良	2	
機械式駐車場設備		機能不良	2	
浴室設備		破損・作動不良・取付不良	2	※浴槽、シャワー。
		漏水	5	※ユニットバス
各戸専用暖冷房設備	配管	漏水・排水不良	2	
	機器	漏水・排水不良・変形 破損・作動不良・取付不良	2	但し、機器本体は保証書の期間による。
植栽		枯損	1	＜枯損＞管理不十分によるものを除く。

※機器本体について保証書の期間による場合には、アフターサービス期間が引渡しから1年間以上となるよう保証書の起算日の記入等に注意を要する。

アフターサービス規準適用上の留意事項

1．本アフターサービス期間の始期（起算日）については、次に定める通りとし、具体的な適用については、アフターサービス規準に基づいて行う。

① 共用部分１（構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分）において、10年間のアフターサービスを行う部分については、建設会社から分譲会社（売主）に引き渡された日

② ①以外の共用部分については、供用を開始した日（区分所有者の一人が最初に使用した日）

③ その他の部分については、当該物件の引渡し日

2．本アフターサービス規準は、次の場合を適用除外とする。

① 天災地変（地震・火災・風・水・雪害）等、不可抗力による場合。

② 経年変化、使用材料の自然特性による場合。

③ 管理不十分、使用上の不注意による場合。

④ 増改築等により、形状変更が行われた場合。

⑤ 地域特性による場合。

⑥ 第三者の故意または過失に起因する場合。

⑦ 建物等の通常の維持・保全に必要となる場合。

3．具体的認定および修補方法等

不具合が本アフターサービス規準に該当するか否かの具体的認定および修補方法は、売主（および施工会社）が現地調査（目視を基本とする比較的簡易な調査）により、専門的・経験的見地から総合的に判断し、実施するものである。

修補は、構造耐力上または機能上の観点から必要な範囲内で行うので、部分修補となる場合があり、その際仕上げ面の色合いの相違が生じることがある。

（以上「中高層住宅アフターサービス基準（様式B）」より引用）

入居後のキズや汚れはどうなるの?

建物完成時は数度の検査・調整などを経て『キズ・汚れ』を含む是正を行い、購入者様の内覧会、再内覧会を経て、お引き渡しに至るのが一般的です。　特に、『キズ・汚れ』に関しては、お客様に納得していただいたことを前提にお引き渡しいたします。

ご入居の後の『キズ・汚れ』については明らかに工事に起因するもの以外は、その発生原因が不明確であることから、補修、美装に関わる費用は入居者様のご負担になる場合がありますのでご了解ください。

（参考）建物引き渡し後、アフターサービスの適用除外となる不具合の参考例

塗装の剥がれ	引き渡し後の褪色、キズ
ガラス	引渡時の確認以降の破損
網戸	引渡時の確認以降の網の破れ
クロス張り、紙貼り	引渡時の確認以降のキズおよび日焼け
床材 （フローリング、タイル、カーペット等）	引渡時の確認以降のキズおよび日焼け
襖紙、障子紙	引渡時の確認以降の破損

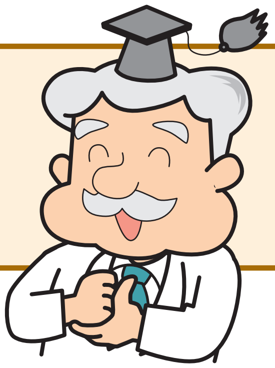
上記の不具合は、一般的には有償対応となります。

☞「中高層住宅アフターサービス規準（様式B）」（P.51）

なお、キズの修補の方法は、耐久性、機能上の観点から必要な範囲内で対応しますので、部分補修となる場合があります。

ちょっと一言

●建物は工場生産される家電製品などとは異なり、現地で人の手によって造り上げられるものです。従って、新築の建物であっても、多少の品質差が発生するのはやむを得ないこととご理解ください。



6.
維持管理について

（社）建築・設備維持保全推進協会（BELCA）
「建築・設備維持管理のしおり」より引用

維持管理の必要性

●建物を構成する部品や材料には寿命があり、時間と共に劣化し、性能や機能が低下していきます。適切な維持管理を行って、建物の性能や機能を保っていくことが必要です。

●建物には火災、地震、台風、盗難などの災害や危害に対して安全な処置が施されています。これらの機能が非常時に確実に働くようにしておく必要があります。

●建物は街を構成するものであり、建物単体で独立に存在し得ないことをご理解いただき、社会の中の都市施設としての責任を果たすためにも維持管理が必要です。

●建物を末永く安全に快適にお使いいただくためには、長期修繕計画が必要です。長期修繕計画とは、建物のいわば人生設計。建物がその生涯に必要な諸経費を、いかに効率的に計上するかが計画のポイントになります。

●建物の維持管理については、建築基準法、消防法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（通称「ビル管理法」）などの法律で義務付けられています。

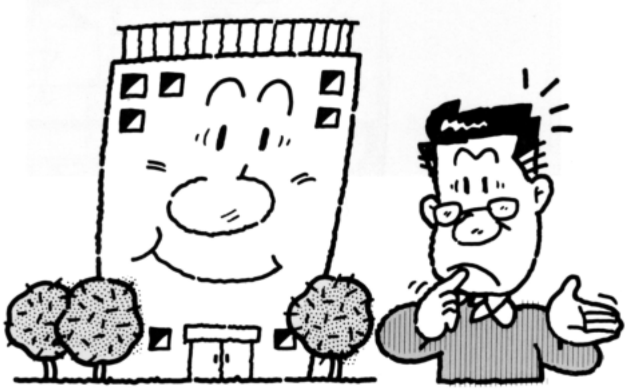
事後保全から予防保全へ

●建物の性能や機能の異常が顕在化して初めて修繕などの処置を行う方法を事後保全といいます。

●不具合が顕在化するまでに機器類の性能は次第に低下しており、能力が十分に発揮されないばかりか、運転の費用が増加します。

●不具合を生じてからの補修は多大な時間と費用が必要なだけでなく、一時的にも建物の機能を停止しなければならなくなります。

●不具合をそのままにしておきますと2次的な不具合や危険を招く恐れがあります。



●不具合が生じる前に点検や診断を行い、建物の劣化損耗の程度を予測した上で予防的な処置を施すことによって建物を経済的に、快適にご使用いただくことができます。

維持管理の内容

【点検・診断】・・・建物の各部の劣化や損耗の状態および機器類の劣化、作動状況を調査確認してください。そのためには、専門家にご相談していただくのが間違いのない方法です。

【保　　守】・・・定期的に消耗品の交換や注油などのほか、寿命に近い部位、部材を早めに更新してください。

【運　　転】・・・正しい操作・取り扱いを行い、作動状況を監視、制御して正常な作動が維持できるようにして下さい。

【清　　掃】・・・建物の美観を保ったり、業務の効率化、健康の維持のために建物内外の環境を清潔にしておくよう心がけて下さい。

【保　　安】・・・火災や地震、台風、盗難などから人命や財産を守るための設備が非常時に正常に作動するよう常日頃から建物を点検・保守してください。

【修　　繕】・・・劣化や消耗が進んだり、建物の機能が限度を超えて損なわれたものについて、部位、部材の補修や取換えを行ってください。

【計画修繕】・・・建物各部の劣化進行を予め予測し、最も効果的な時期に修繕を行うよう計画することが必要です。およそ5年ごとに定期点検を行い、その結果をもとに計画を見直しすることが必要となります。

☞建物の計画修繕項目と修繕周期のめやす（P.60）

【長期修繕計画】・・・修繕費や維持管理費などの諸経費を発生時期ごとに計上し、建物が長期的（20年～30年間）に必要となる全ての費用を予測し、無理のない資金計画を組み立ててください。

法令で定められた点検

●『建築基準法』第8条・・・建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建物の敷地、構造及び設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

●『建築基準法』第12条・・・ある一定以上の建築物で特定行政庁が指定するものの所有者（または管理者）は建築物の敷地、構造、設備について建設省令の定めるところにより定期的にその状況を有資格者に調査させ、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

●『消防法』第8条・・・政令で定められた防火対象物について、建物の管理者は防火管理者を定めて種々の防火管理を行わせなければならない。

☞ビル管理に関する法的届出（P.61）

●その他にも数多くの規制がありますので資料の項参照してください。

維持管理について

建物の計画修繕項目と修繕周期のめやす

（財）マンション管理センター
「長期修繕計画作成・見直しマニュアル」より抜粋

部材の耐用年数を目安に修繕周期を決定します。しかし、材質や施工の良し悪し、建物のおかれた環境（雨がかりや湿気など）、使い方などにより劣化の進行が異なるため、設定される周期はマンションにより異なります。実際に劣化診断を行ってよく確認してください。

注）電気・機械設備については、事業者負担で行われるものもありますのでご注意ください。

耐用年数　短 ↑ ↓ 長

凡例：■耐久性のある期間　■劣化が見られる期間

4～6年

薄い塗膜などで保護している部分。風雨、日射により劣化が早い部分。

例）鉄部塗装（手すり、防火扉、配管、機器類の盤や函）・FRP受水槽の外面塗装

5～10年

日々作動している機械類でまめな修繕が必要なもの。故障しやすい部分。

例）水槽の附帯機器類（弁やボールタップなど）・ポンプ（給排水、消火用、機械式駐車場の排水用）
　　給水メーター（計量法で8年以内）・避難誘導灯のバッテリー・機械式駐車場の安全装置の取替え

10～15年

雨水の侵入を防ぎ躯体を保護するために定期的に必要な工事。一般的に足場が必要な修繕を取りまとめて行う。　★大規模修繕

例）外壁、廊下、バルコニー床の改修・玄関ドアやサッシの補修・換気設備（ダクト、ダンパー、排気口）の修繕

一部の電気設備関係。

例）電灯（屋内・屋外）の修繕・TVアンテナ、増幅器、オートロック設備の修繕

12～15年

大規模修繕と合わせて、または分けて行われる工事。

例）屋上防水工事　※補修と取替えを交互に繰り返す（たとえば12年目は補修、24年目は撤去して取替え等）
　　集会室、管理室、エントランス等内装の修繕

15～20年

設備配管類でサビや腐食がおきやすい材質、環境にある部分。

例）白ガス管（屋外ガス管や排水管に使用）の取替え
　　亜鉛めっき鋼管（給水管）の取替え

15～25年

耐久性に限界のある機器類（機械の状態により異なる）。

例）受水槽、高置水槽、給水ポンプ類の取替え・消防設備（屋内消火栓、連結送水管等）の修繕
　　エレベーターの機器類や内装の修繕

20～25年

耐久性に限界のある機器類（機械の状態により異なる）。

例）機械式駐車場の取替え
　　硬質塩ビライニング鋼管（給水管）で防食処置がされていないものの取替え

20～30年

長年使用するうちに支障が起きはじめるもの。10～15年ごとに行う大規模修繕にプラスして行われる。

例）玄関ドア、サッシの付属金物の取替え・鉄骨階段の修繕
　　金物類（手すり、物干し金物、防風スクリーンなど）の取替え

24～32年

設備配管類でやや耐久性の高い部材。

例）硬質塩ビ管（排水管）の取替え・硬質塩ビライニング鋼管（端管コアを使用した給水管）の取替え・連結送水管の取替え

電子機器でコンピューター制御のもの、機械部品等の在庫に限界があるもの、メンテナンス契約期限を越えるもの。

例）エレベーターの取替え・屋内消火栓設備のポンプや制御盤の取替え

電気設備の一部。

例）電力設備（開閉器、遮断器、動力引込函、分電盤）・電話設備（電話端子盤、MDF、IDF、引込管路）・TV設備（同軸ケーブル）

外構（駐車場・歩道・緑地・公園など）。

例）自走式立体駐車場の修繕・路盤整備・遊具の取替え・通路整備

30～40年

長年の使用に耐え修繕等も困難なもの、デザインや性能が劣り取替えを希望するもの。通常大規模修繕にプラスして行われる。

例）玄関ドアやサッシの取替え（撤去し新設する）・鉄骨階段の取替え（撤去し新設する）

設備配管類で腐食が少なく耐久性の高い部材の取替え。

例）硬質塩ビライニング鋼管（防食継手を使用した給水管）、屋内ガス管、屋内鋳鉄管（排水管）の取替え

ビル管理に関する法的届出

（社）建築･設備維持保全推進協会（BELCA）
「建築･設備維持管理のしおり」より抜粋

設備区分	法的維持管理業務				
	維持管理業務	届出先	法・令	資格者	適用対象物等
建築設備	非常用照明装置 機械換気設備 排煙設備 外観及び性能検査 （1回／年）	地域法人を経由して特定行政庁	建築基準法 第12条	1級建築士、2級建築士、建築設備検査資格者	用途、規模又は階により対象物が異なる
建築設備	給排水設備		（都条例等）		
建築設備	敷地、構造、防火避難、衛生、維持保全計画書関係 外観検査 （1回／年～1回／3年）	地域法人を経由して特定行政庁	建築基準法 第8条 第12条	1級建築士、2級建築士、特殊建築物調査資格者	用途、規模又は階により対象物及び調査期間が異なる
昇降機設備	定期検査 （1回／年）	地域法人を経由して特定行政庁	建築基準法 第12条	1級建築士、2級建築士、昇降機検査資格者	エスカレーター、エレベーター、電動ダムウェーター
昇降機設備	性能検査 （1回／年）		労働安全衛生法 第41条	労働基準監督署検査代行機関	積載荷重が1t以上のエレベーター（生産工場等）
昇降機設備	定期自主検査 （1回／月）		クレーン等安全規則 第155号	事業者	積載荷重が0.25t以上のエレベーター （生産工場等）
給排水設備	貯水槽設備の点検 （1回／年）	所轄保健所	水道法 第34条	地方公共団体の機関または厚生大臣の指定するもの	簡易専用水道台帳、記録票、受水槽の有効貯水量が10m3を超えるもの
給排水設備	貯水槽の清掃 （1回／年） 水質検査 （異常を認めたとき）				
し尿浄化槽設備	点検及び清掃は処理方式により異なる 水質検査 （1回／年）		浄化槽法 第8～11条 同施行規則 第6、7、9条	水質検査は指定の検査機関	
消防用設備等	作動点検、外観点検、機能点検 （1回／6月） 総合点検 （1回／年）	所轄消防署 予防課 予防係	消防法 第17条	消防設備士、消防設備点検資格者	消防設備、警報設備、避難設備、非常電源 特定防火対象物では1年に1回、その他は3年に1回点検結果報告書を所轄消防署に届ける。 （いずれも延べ面積1,000m²以上の建物）

7. 資　料　編

資料

資料−1　ビル管理に関する法的届出および維持管理業務一覧表

設備区分	法的維持管理業務					資格者の選任等の届出及び関連諸届出				
	維持管理業務	届出先	法・令	資格者	適用対象物等	届出の名称	届出先	法令	資格者	適用対象物等
建築設備	非常用照明装置 機械換気設備 排煙設備 外観及び性能検査 （1回／年）	地域法人を経由して特定行政庁	建築基準法第12条	1級建築士、2級建築士、建築設備検査資格者	用途、規模又は階により対象物が異なる					
	給排水設備		（都条例等）							
	敷地、構造、防火避難、衛生、維持保全計画書関係 外観検査 （1回／年～1回／3年）	地域法人を経由して特定行政庁	建築基準法 第8条 第12条	1級建築士、2級建築士、特殊建築物調査資格者	用途、規模又は階により対象物及び調査期間が異なる					
昇降機設備	定期検査 （1回／年）	地域法人を経由して特定行政庁	建築基準法第12条	1級建築士、2級建築士、昇降機検査資格者	エスカレーター、エレベーター、電動ダムウェーター					
	性能検査 （1回／年）		労働安全衛生法 第41条	労働基準監督署検査代行機関	積載荷重が1t以上のエレベーター（生産工場等）					
	定期自主検査 （1回／月）		クレーン等安全規則 第155号	事業者	積載荷重が0.25t以上のエレベーター （生産工場等）					
自家用電気工作物	定期点検・測定・試験		保安規程	電気主任技術者 （保安監督者）	受変電設備、分電盤、保護装置	主任技術者選任届出	通商産業局施設課	電気事業法 第43条	電気主任技術者 1種、2種、3種	全ての自家用電気工作物
						選任許可申請		電気事業法 第43条、2項	通商産業大臣の許可を受けた者	契約電力 500kW未満
						不選任承認申請		電気事業法施行規則 第52条、2項	保安協会 管理技術者	委託契約
	電気工事			第1種電気工事士	500kW未満の電気工作物	保安規程（変更）届出書	通商産業局施設課	電気事業法 第42条、2項 第48条,1,2項		
	簡易電気工事			認定電気工事従事者						
	特殊電気工事			特殊電気工事資格者					※電気主任技術者の代務者を定めておく	

（社）建築・設備維持保全推進協会（BELCA）　「建築・設備維持管理のしおり」より抜粋

設備区分	法的維持管理業務					資格者の選任等			届出及び関連諸届出	
	維持管理業務	届出先	法令	資格者	適用対象物等	届出の名称	届出先	法令	資格者	適用対象物：等
ボイラー	性能検査 （1回／年）	労働基準監督署	労働安全衛生法 第41条 ボイラー及び圧力容器安全規則 第38条	労働基準監督署検査代行機関	蒸気ボイラー： 使用圧力1kgf/cm²を超える 伝熱面積 0.5m²を超える 温水ボイラー： 水頭圧10mを超える 伝熱面積 0.5m²を超える 貫流ボイラー： 使用圧力10kgf/cm²を超える 伝熱面積 5m²を超える	ボイラー取扱作業主任者選任報告	労働基準監督署	ボイラー及び圧力容器安全規則 第24条	特級ボイラー技士	伝熱面積 500m²以上
									1級ボイラー技士	伝熱面積25m²以上～ 500m²未満
									2級ボイラー技士	小規模ボイラーをこえ25m²未満
									技能講習終了者	小規模ボイラー
									特別教育を受けた者	小型ボイラー
圧力容器	性能検査 （1回／年）	労働基準監督署	労働安全衛生法 第41条 ボイラー及び圧力容器安全規則 第73条	労働基準監督署検査代行機関	圧力1kgf/cm²を超える 容量0.04m³を超える			ボイラー及び圧力容器安全規則 第62条	ボイラー技士又は第1種圧力容器取扱作業主任者技能講習終了者	
冷凍機	高圧ガス保安検査 高圧ガス保安検査受験 （1回／3年）	東京都の場合 環境保全局 助成指導部 高圧ガス課	高圧ガス保安法 第5条 冷凍規 第33条	高圧ガス保安協会	第1種製造者のうちで省令で定めた施設者（R－12、R－13、R－22使用、その他）	冷凍保安責任者届	東京都の場合 環境保全局 助成指導部 高圧ガス課	高圧ガス保安法 第27条～29条	第1種冷凍機械責任者	1日の法定冷凍能力 300トン以上
									第2種冷凍機械責任者	1日の法定冷凍能力 100トン以上300トン未満
									第3種冷凍機械責任者	1日の法定冷凍能力 50トン以上100トン未満
						冷凍保安責任者、代理者届	東京都の場合 環境保全局 助成指導部 高圧ガス課	高圧ガス保安法第27条～29条	※責任者の他に代理者1名必要（有資格者）	
						危害予防規程認可申請		高圧ガス法 第26条 冷凍規 第19条		
						保安教育計画届出		高圧ガス法 第27条 冷凍規 第20条		
危険物						危険物取扱者				
						危険物保安監督者選任届出	所轄消防署 予防課危険物係	消防法 第13条	甲種危険物取扱者 乙種4類 危険物取扱者	次の指定数量の30倍以上の製造所等 ガソリン 200ℓ 灯油・軽油 1,000ℓ 重油 2,000ℓ

資　料

設備区分	法的維持管理業務 維持管理業務	届出先	法令	資格者	適用対象物等	資格者の選任等の届出及び関連諸届出 届出の名称	届出先	法令	資格者	適用対象物等
環境衛生基準	室内空気環境の測定 （1回／2月） ネズミ、昆虫等の防除 （1回／6月）		建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則第4条の1及び2		特定建築物（3,000 m²以上の事務所等）	特定建築物届	所轄保健所 環境衛生課	建築物における衛生的環境の確保に関する法律 第5条 （通称ビル管理法）	建築物環境衛生管理技術者	延べ床面積 3,000m²以上の事務所、旅館、店舗、百貨店、集会所、興業場等 延べ床面積 8,000m²以上の学校（小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校等）
給排水設備	水質検査 （1回／6月） 遊離残留塩素測定 （1回／週） 貯水槽の清掃 （1回／年） 排水設備の清掃 （1回／6月）		建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則第4条の1及び2		特定建築物（3,000 m²以上の事務所等） ※東京都の指導要綱による排水槽の清掃回数（3回／年） ※雑排水槽の汚泥は産業廃棄物として処理					
	貯水槽設備の点検 （1回／年）	所轄保健所	水道法 第34条	地方公共団体の機関または厚生大臣の指定するもの	簡易専用水道台帳、記録票 受水槽の有効貯水量が10m²を超えるもの					
	貯水槽の清掃 （1回／年） 水質検査 （異常を認めたとき）									
し尿浄化槽設備	点検及び清掃は処理方式により異なる 水質検査 （1回／年）		浄化槽法 第8～11条 同施行規則 第6.7.9条	水質検査は指定の検査機関		設置届	都道府県知事	浄化槽法 第10条	浄化槽管理士	501人以上
消防用設備等	作動点検、外観点検、機能点検 （1回／6月） 総合点検 （1回／年）	所轄消防署 予防課 予防係	消防法 第17条	消防設備士、消防設備点検資格者	消防設備、警報設備、避難設備、非常電源 特定防火対象物では1年に1回、その他は3年に1回点検結果報告書を所轄消防署に届ける。（いずれも延べ面積1,000m²以上の建物）	防火管理者選任届出	所轄消防署 予防課予防係	消防法 第8条	防火管理者	収容人員 特定防火対象物　30人以上 上記以外のもの　50人以上
						消防計画届出	所轄消防署 予防課予防係		防火管理者 管理権限者	収容人員 特定防火対象物　30人以上 上記以外のもの　50人以上

資料―2　住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準

「平成十二年 建設省告示第千六百五十三号」より

○平成十二年建設省告示第千六百五十三号　　最終改正　平成十四年八月二十日国土交通省告示第七百二十一号

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第七十条の規定に基づき、住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準を次のように定める。

平成十二年七月十九日

住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準

第１　趣旨

この基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第70条に規定する指定住宅紛争処理機関による住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準として、不具合事象の発生と構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性との相関関係について定めるものとする。

第２　適用範囲

この基準は、住宅に発生した不具合である事象で、次に掲げる要件に該当するもの（以下「不具合事象」という。）について適用する。

1　新築時に建設住宅性能評価書が交付された住宅で、指定住宅紛争処理機関に対してあっせん、調停又は仲裁の申請が行われた紛争に係るものにおいて発見された事象であること。

2　当該住宅を新築する建設工事の完了の日から起算して十年以内に発生した事象であること。

3　通常予測できない自然現象の発生、居住者の不適切な使用その他特別な事由の存しない通常の状態において発生した事象であること。

第３　各不具合事象ごとの基準

1　傾斜

次に掲げる部位の区分に応じ、それぞれ次に掲げる表の(ろ)項の住宅の種類ごとに掲げる不具合事象が発生している場合における構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性は、同表の(は)項に掲げるとおりとする。

(1) 壁又は柱

(い)	(ろ)	(は)
レベル	住宅の種類 木造住宅、鉄骨造住宅、鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
1	3/1000未満の勾配（凹凸の少ない仕上げによる壁又は柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（２ｍ程度以上の長さのものに限る。）の鉛直線に対する角度をいう。以下この表において同じ。）の傾斜	低い。
2	3/1000以上6/1000未満の勾配の傾斜	一定程度存する。
3	6/1000以上の勾配の傾斜	高い。

(2) 床（排水等の目的で勾配が付されているものを除く。）

(い)	(ろ)	(は)
レベル	住宅の種類 木造住宅、鉄骨造住宅、鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
1	3/1000未満の勾配（凹凸の少ない仕上げによる床の表面における２点（３ｍ程度以上離れているものに限る。）の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。以下この表において同じ。）の傾斜	低い。
2	3/1000以上6/1000未満の勾配の傾斜	一定程度存する。
3	6/1000以上の勾配の傾斜	高い。

2　ひび割れ

次に掲げる部位及びその仕上げの区分に応じ、それぞれ次に掲げる表の(ろ)項の住宅の種類ごとに掲げる不具合事象が発生している場合における構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性は、同表の(は)項に掲げるとおりとする。

(1) 壁、柱、床、天井、はり又は屋根（パラペット及び庇の部分を除く。）

　イ　乾式の仕上材（布その他これに類する材料を除く。以下同じ。）による仕上げ

(い)	(ろ)			(は)
レベル	住宅の種類			構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
	木造住宅	鉄骨造住宅	鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	
1	レベル２及びレベル３に該当しないひび割れ	レベル２及びレベル３に該当しないひび割れ	レベル２及びレベル３に該当しないひび割れ	低い。
2	複数の仕上材にまたがったひび割れ（レベル３に該当するものを除く。）	複数の仕上材にまたがったひび割れ（レベル３に該当するものを除く。）	①複数の仕上材にまたがった幅 0.3mm以上のひび割れ（レベル３に該当するものを除く。） ②仕上材と構造材にまたがった幅 0.3mm以上 0.5mm未満のひび割れ（レベル３に該当するものを除く。）	一定程度存する。

3	①複数の仕上材（直下の部材が乾式であるものに限る。）にまたがったひび割れ ②仕上材と乾式の下地材又は構造材にまたがったひび割れ	①複数の仕上材（直下の部材が乾式であるものに限る。）にまたがったひび割れ ②仕上材と乾式の下地材又は構造材にまたがったひび割れ ③さび汁を伴うひび割れ（構造耐力上主要な部分でない壁、柱又ははりに発生したものを除く。）	①複数の仕上材（直下の部材が乾式であるものに限る。）にまたがったひび割れ ②仕上材と乾式の下地材にまたがったひび割れ ③仕上材と構造材にまたがった幅 0.5mm 以上のひび割れ ④さび汁を伴うひび割れ（構造耐力上主要な部分でない壁、柱又ははりに発生したものを除く。）	高い。

ロ　湿式の仕上材による仕上げ

(い)	(ろ)			(は)
レベル	住宅の種類			構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
	木造住宅	鉄骨造住宅	鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	
1	レベル２及びレベル３に該当しないひび割れ	レベル２及びレベル３に該当しないひび割れ	レベル２及びレベル３に該当しないひび割れ	低い。
2	乾式の下地材又は構造材の表面まで貫通したひび割れ（レベル３に該当するものを除く。）	乾式の下地材又は構造材の表面まで貫通したひび割れ（レベル３に該当するものを除く。）	仕上材と構造材にまたがった幅 0.3mm以上 0.5mm未満のひび割れ（レベル３に該当するものを除く。）	一定程度存する。
3	仕上材と乾式の下地材又は構造材にまたがったひび割れ	①仕上材と乾式の下地材又は構造材にまたがったひび割れ ②さび汁を伴うひび割れ（構造耐力上主要な部分でない壁、柱又ははりに発生したものを除く。）	①仕上材と乾式の下地材にまたがったひび割れ ②仕上材と構造材にまたがった幅 0.5mm 以上のひび割れ ③さび汁を伴うひび割れ（構造耐力上主要な部分でない壁、柱又ははりに発生したものを除く。）	高い。

ハ　構造材による仕上げ

(い)	(ろ)			(は)
レベル	住宅の種類			構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
	木造住宅	鉄骨造住宅	鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	
1	／	／	レベル２及びレベル３に該当しないひび割れ	低い。
2	／	／	幅 0.3mm以上 0.5mm未満のひび割れ（レベル３に該当するものを除く。）	一定程度存する。
3	／	／	①幅 0.5mm以上のひび割れ ②さび汁を伴うひび割れ	高い。

(2)　基礎

イ　乾式の仕上材による仕上げ

(い)	(ろ)	(は)
レベル	住宅の種類	構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
	木造住宅、鉄骨造住宅、鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	
1	レベル２及びレベル３に該当しないひび割れ	低い。

(い)	(ろ)	(は)
2	①複数の仕上材にまたがった幅 0.3mm以上のひび割れ（レベル３に該当するものを除く。） ②仕上材と構造材にまたがった幅 0.3mm以上 0.5mm未満のひび割れ（レベル３に該当するものを除く。）	一定程度存する。
3	①複数の仕上材（直下の部材が乾式であるものに限る。）にまたがったひび割れ ②仕上材と乾式の下地材にまたがったひび割れ ③仕上材と構造材にまたがった幅 0.5mm以上のひび割れ ④さび汁を伴うひび割れ	高い。

ロ　湿式の仕上材による仕上げ

(い)	(ろ)	(は)
レベル	住宅の種類 木造住宅、鉄骨造住宅、鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
1	レベル２及びレベル３に該当しないひび割れ	低い。
2	仕上材と構造材にまたがった幅 0.3mm以上 0.5mm未満のひび割れ（レベル３に該当するものを除く。）	一定程度存する。
3	①仕上材と乾式の下地材にまたがったひび割れ ②仕上材と構造材にまたがった幅 0.5mm以上のひび割れ ③さび汁を伴うひび割れ	高い。

ハ　構造材による仕上げ

(い)	(ろ)	(は)
レベル	住宅の種類 木造住宅、鉄骨造住宅、鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
1	レベル２及びレベル３に該当しないひび割れ	低い。
2	幅 0.3mm以上 0.5mm未満のひび割れ（レベル３に該当するものを除く。）	一定程度存する。
3	①幅 0.5mm以上のひび割れ ②さび汁を伴うひび割れ	高い。

3　欠損

次に掲げる部位及びその仕上げの区分に応じ、それぞれ次に掲げる表の(ろ)項の住宅の種類ごとに掲げる不具合事象が発生している場合における構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性は、同表の(は)項に掲げるとおりとする。

4　破断又は変形

布その他これに類する材料により仕上げられた、壁、柱、床、天井、はり又は屋根（パラペット及び庇の部分を除く。）において、次に掲げる表の(ろ)項の住宅の種類ごとに掲げる不具合事象が発生している場合における構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性は、同表の(は)項に掲げるとおりとする。

(い)	(ろ)			(は)
レベル	住宅の種類			構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
	木造住宅	鉄骨造住宅	鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	
1	レベル３に該当しない破断又は変形	レベル３に該当しない破断又は変形	レベル２及びレベル３に該当しない破断又は変形	低い。
2			①構造材における幅 0.3mm以上 0.5mm未満のひび割れと連続した破断又は変形（レベル３に該当するものを除く。） ②構造材における深さ５mm以上20mm未満の欠損と連続した破断又は変形（レベル３に該当するものを除く。）	一定程度存する。
3	①乾式の下地材又は構造材のひび割れと連続した破断又は変形 ②乾式の下地材又は構造材の欠損と連続した破断又は変形	①乾式の下地材又は構造材のひび割れと連続した破断又は変形 ②乾式の下地材の欠損と連続した破断又は変形 ③さび汁を伴う破断又は変形（構造耐力上主要な部分でない壁、柱又ははりに発生したものを除く。）	①乾式の下地材のひび割れと連続した破断又は変形 ②構造材における幅 0.5mm以上のひび割れと連続した破断又は変形 ③乾式の下地材の欠損と連続した破断又は変形 ④構造材における深さ20mm以上の欠損と連続した破断又は変形	高い。

ロ　湿式の仕上材による仕上げ

（い）	（ろ）			（は）
レベル	住宅の種類			構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
	木造住宅	鉄骨造住宅	鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	
1	レベル２及びレベル３に該当しない欠損	レベル２及びレベル３に該当しない欠損	レベル２及びレベル３に該当しない欠損	低い。
2	乾式の下地材又は構造材の表面まで貫通した欠損（レベル３に該当するものを除く。）	乾式の下地材又は構造材の表面まで貫通した欠損（レベル３に該当するものを除く。）	構造材における深さ５mm以上20mm未満の欠損（レベル３に該当するものを除く。）	一定程度存する。
3	仕上材と乾式の下地材又は構造材にまたがった欠損	①仕上材と乾式の下地材にまたがった欠損 ②さび汁を伴う欠損（構造耐力上主要な部分でない壁、柱又ははりに発生したものを除く。）	①仕上材と乾式の下地材にまたがった欠損 ②構造材における深さ20mm以上の欠損 ③さび汁を伴う欠損（構造耐力上主要な部分でない壁、柱又ははりに発生したものを除く。） ④鉄筋又は鉄骨が露出する欠損（構造耐力上主要な部分でない壁、柱又ははりに発生したものを除く。）	高い。

ハ　構造材による仕上げ

（い）	（ろ）			（は）
レベル	住宅の種類			構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
	木造住宅	鉄骨造住宅	鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	
1	／	／	レベル２及びレベル３に該当しない欠損	低い。
2	／	／	深さ５mm以上20mm未満の欠損（レベル３に該当するものを除く。）	一定程度存する。
3	／	／	①深さ20mm以上の欠損 ②さび汁を伴う欠損 ③鉄筋又は鉄骨が露出する欠損	高い。

(2)　基礎

イ　乾式の仕上材による仕上げ

（い）	（ろ）		（は）
レベル	住宅の種類		構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
	木造住宅	鉄骨造住宅、鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	
1	レベル２及びレベル３に該当しない欠損	レベル２及びレベル３に該当しない欠損	低い。
2	①複数の仕上材にまたがった欠損（レベル３に該当するものを除く。） ②構造材における深さ５mm以上20mm未満の欠損（レベル３に該当するものを除く。）	①複数の仕上材にまたがった欠損（レベル３に該当するものを除く。） ②構造材における深さ５mm以上20mm未満の欠損（レベル３に該当するものを除く。）	一定程度存する。
3	①複数の仕上材（直下の部材が乾式であるものに限る。）にまたがった欠損 ②仕上材と乾式の下地材にまたがった欠損 ③構造材における深さ20mm以上の欠損 ④さび汁を伴う欠損 ⑤鉄筋が露出する欠損	①複数の仕上材（直下の部材が乾式であるものに限る。）にまたがった欠損 ②仕上材と乾式の下地材にまたがった欠損 ③構造材における深さ20mm以上の欠損 ④さび汁を伴う欠損 ⑤鉄筋又は鉄骨が露出する欠損	高い。

ロ　湿式の仕上材による仕上げ

(い)	(ろ)		(は)
レベル	住宅の種類		構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
	木造住宅	鉄骨造住宅、鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	
1	レベル２及びレベル３に該当しない欠損	レベル２及びレベル３に該当しない欠損	低い。
2	構造材における深さ５mm以上20mm未満の欠損（レベル３に該当するものを除く。）	構造材における深さ５mm以上20mm未満の欠損（レベル３に該当するものを除く。）	一定程度存する。
3	①仕上材と乾式の下地材にまたがった欠損 ②構造材における深さ20mm以上の欠損 ③さび汁を伴う欠損 ④鉄筋が露出する欠損	①仕上材と乾式の下地材にまたがった欠損 ②構造材における深さ20mm以上の欠損 ③さび汁を伴う欠損 ④鉄筋又は鉄骨が露出する欠損	高い。

ハ　構造材による仕上げ

(い)	(ろ)		(は)
レベル	住宅の種類		構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
	木造住宅	鉄骨造住宅、鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	
1	レベル２及びレベル３に該当しない欠損	レベル２及びレベル３に該当しない欠損	低い。
2	深さ５mm以上20mm未満の欠損（レベル３に該当するものを除く。）	深さ５mm以上20mm未満の欠損（レベル３に該当するものを除く。）	一定程度存する。
3	①深さ20mm以上の欠損 ②さび汁を伴う欠損 ③鉄筋が露出する欠損	①深さ20mm以上の欠損 ②さび汁を伴う欠損 ③鉄筋又は鉄骨が露出する欠損	高い。

4　破断又は変形

布その他これに類する材料により仕上げられた、壁、柱、床、天井、はり又は屋根（パラペット及び庇の部分を除く。）において、次に掲げる表の(ろ)項の住宅の種類ごとに掲げる不具合事象が発生している場合における構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性は、同表の(は)項に掲げるとおりとする。

(い)	(ろ)			(は)
レベル	住宅の種類			構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
	木造住宅	鉄骨造住宅	鉄筋コンクリート造住宅又は鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	
1	レベル３に該当しない破断又は変形	レベル３に該当しない破断又は変形	レベル２及びレベル３に該当しない破断又は変形	低い。
2			①構造材における幅0.3mm以上0.5mm未満のひび割れと連続した破断又は変形（レベル３に該当するものを除く。） ②構造材における深さ５mm以上20mm未満の欠損と連続した破断又は変形（レベル３に該当するものを除く。）	一定程度存する。
3	①乾式の下地材又は構造材のひび割れと連続した破断又は変形 ②乾式の下地材又は構造材の欠損と連続した破断又は変形	①乾式の下地材又は構造材のひび割れと連続した破断又は変形 ②乾式の下地材の欠損と連続した破断又は変形 ③さび汁を伴う破断又は変形（構造耐力上主要な部分でない壁、柱又ははりに発生したものを除く。）	①乾式の下地材のひび割れと連続した破断又は変形 ②構造材における幅0.5mm以上のひび割れと連続した破断又は変形 ③乾式の下地材の欠損と連続した破断又は変形 ④構造材における深さ20mm以上の欠損と連続した破断又は変形	高い。

			⑤鉄筋又は鉄骨が露出する欠損と連続した破断又は変形（構造耐力上主要な部分でない壁、柱又ははりに発生したものを除く。） ⑥さび汁を伴う破断又は変形（構造耐力上主要な部分でない壁、柱又ははりに発生したものを除く。）	

第４　留意事項

この基準を住宅紛争処理の参考とするに当たっては、次に掲げる事項に留意するものとする。

1　次の (1) 又は (2) に掲げる不具合事象については、この基準を参考としないこと。

(1)　材料特性の異なる下地材及び構造材又は下地材同士若しくは構造材同士が接合された部分に発生したひび割れ又は欠損

(2)　鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅における次に掲げる事象

イ　乾式の仕上材による仕上げが施された屋根に発生した複数の乾式の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損（構造材との間にまたがった幅 0.3mm以上のひび割れ、構造材における深さ５mm以上の欠損及び鉄筋又は鉄骨が露出する欠損を除く。）

ロ　ひび割れ誘発目地に発生したひび割れ若しくは欠損又はひび割れ誘発目地から連続したひび割れ若しくは欠損

ハ　上に接する壁、柱、床、天井又ははりに発生したさび汁が伴うひび割れ、欠損又は破断若しくは変形

ニ　はね出し縁（バルコニー、片廊下その他これに類するものをいう。）の床の先端部分に発生したひび割れ又は欠損

2　特殊な建築材料又は構造方法を用いた住宅については、その建築材料又は構造方法の特性に配慮した上で、この基準を参考とすること。

3　この基準における「構造耐力上主要な部分における瑕疵」は、大規模な修補が必要となる比較的重要なものから局部的な修補のみが必要となる比較的軽微なものまでを含むものであること。

4　紛争処理委員は、この基準を参考とする場合であっても、個別の住宅における不具合事象の発生状況その他の状況を総合的に勘案して、住宅紛争処理を迅速かつ適正に進めること。

5　この基準は、構造耐力上主要な部分における瑕疵の有無を特定するためのものではないため、レベル１に該当しても構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する場合があり、また、レベル３に該当しても構造耐力上主要な部分に瑕疵が存しない場合もあること。

資料ー3　3-1 最大ひび割れ幅の目標値

（社）日本建築学会
「鉄筋コンクリート造建築物の耐久設計施工指針（案）・同解説」より抜粋

現在、ひび割れの許容値として、国内・国外の規格・基準類で示されている値は、0.1〜0.4㎜の範囲にあり、ひび割れ指針では一般部材の設計時におけるひび割れ幅の目標を0.3㎜以下と定めている。

鉄筋に直交したひび割れに関しては、本指針（案）で耐久設計上許容されるひび割れ幅を設定した。許容ひび割れ幅は、部材の環境条件および仕上げの有無によって異なるが、本指針（案）ではRC造建築物のかなり過酷な環境にさらされた場合を想定して、屋外の雨がかり部分では0.3㎜、屋外の雨がくれ部分では0.4㎜とした。また、屋内は水分の供給が無いことから0.5㎜を目標とした。

漏水の発生は水圧の有無に大きく影響されることから、常時水圧が作用する部位では0.05㎜、常時水圧が作用することのない部位では0.2㎜を目標とした。これらの許容ひび割れ幅は、維持保全の限界値と考えられ、本章においては許容ひび割れ幅に達しないように計画するか、許容ひび割れ幅に達する前に維持保全を行うように計画する。

3-2 補修の要否に関するひび割れ幅の限度

（社）日本コンクリート工学協会「コンクリートのひびわれ調査・補修指針」より抜粋

区分	その他の要因*1）＼環境*2）	耐久性からみた場合：厳しい	耐久性からみた場合：中間	耐久性からみた場合：ゆるやか	防水性からみた場合：—
補修を必要とするひび割れ幅（㎜）	大	0.4以上	0.4以上	0.6以上	0.2 以上
	中	0.4以上	0.6以上	0.8以上	0.2 以上
	小	0.6以上	0.8以上	1.0以上	0.2 以上
補修を必要としないひび割れ幅（㎜）	大	0.1以下	0.2以下	0.2以下	0.05以下
	中	0.1以下	0.2以下	0.2以下	0.05以下
	小	0.2以下	0.3以下	0.3以下	0.05以下

*1）その他の要因（大・中・小）とは、コンクリート構造物の耐久性および防水性の及ぼす有害性の程度を示し、下記の要因の影響を総合的に判断して定める。ひび割れの深さ・パターン、かぶり厚さ、コンクリート表面被覆の有無、材料・調合、打継ぎなど。

*2）主として鉄筋のさびの発生条件の観点からみた環境条件。

資料−4　建築基準法に基づくシックハウス対策

国土交通省
「改正建築基準法に基づく
シックハウス対策パンフレット」より引用

1.ホルムアルデヒド対策

ホルムアルデヒドは刺激性のある気体で木質建材、接着剤、塗料などに使われています。
3つの全ての対策が必要です。

（対策Ⅰ）内装仕上げの制限

建材の区分（1種から規制対象外まで）、室用途、換気回数に応じて使用面積が制限されます。
規制対象となる建材は次の通りで、これらには、原則としてJIS、JAS又は国土交通大臣認定による等級付けが必要となっています。
木質建材（合板、木質フローリング、パーティクルボード、MDFなど）
壁紙、ホルムアルデヒドを含む断熱材、接着剤、塗料、仕上塗材など

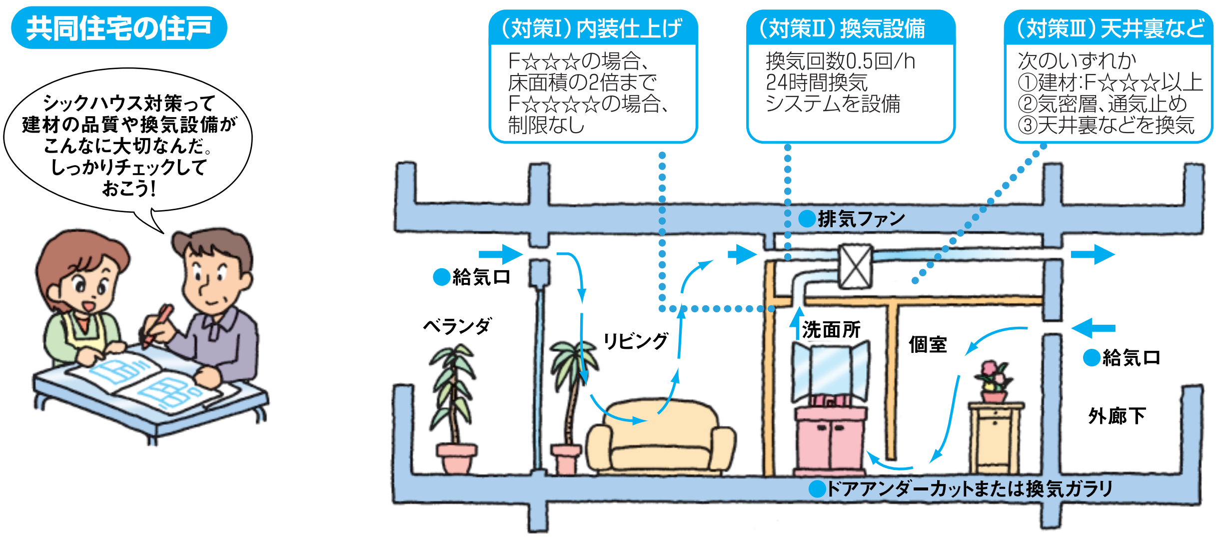
（対策Ⅱ）換気設備設置の義務付け

ホルムアルデヒドを発散する建材を使用しない場合でも、家具からの発散があるため
原則として全ての建築物に機械換気設備の設置が義務付けられています。
例えば住宅の場合、換気回数0.5回/h以上の機械換気設備（いわゆる24時間換気システムなど）の設置が必要となります。
※換気回数0.5回/hとは、2時間で部屋の空気がすべて入れ替わることをいいます。

（対策Ⅲ）天井裏などの制限

天井裏、床下、壁内、収納スペースなどから居室へのホルムアルデヒドの流入を防ぐため
①〜③のいずれかの措置が必要となっています。
①建材：F☆☆☆以上
②気密層、通気止め
③天井裏などを換気

例



2.クロルピリホス対策

クロルピリホスは有機リン系のしろあり駆除剤です。居室を有する建築物には使用が禁止されています。

8.
用語説明

用語説明

【ア行】

RC
Reinforced Concrete の略で、鉄筋コンクリートのことをいう。引っ張る力に強い鉄筋で、圧縮する力に強いコンクリートを補強する。優れた強度を持ち、中高層建築で多く用いられる。RC造とは、鉄筋コンクリート構造、SRC造とは、鉄骨鉄筋コンクリート構造のことをいう。

上がり框
玄関や勝手口などの上がり口に取り付けた横木、あるいは化粧材のこと。
その名の通り、履物を脱いで室内へ上がる部分に取り付けられる框のこと。玄関ホールなどの上がり口と土間床との段差部分で、高い方の床に水平に取り付けられる化粧横木のことをさす。

アスベスト
ひとつの物質ではなく、天然の鉱物性繊維の総称。日本語では「石綿」と呼んでいる。吹付け用アスベストはセメントなどの含有量が少ないことから飛散性が高いため、使用禁止となったほか、現在は一定基準以上の含有製品の製造、使用等が禁止されている。石綿は、そこにあること自体が直ちに問題なのではなく、飛び散ること、吸い込むことが問題となるため、労働安全衛生法や大気汚染防止法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などで予防や飛散防止等が図られている。

アルコーブ
一般に住戸の玄関部分や、部屋や廊下の一画や、その壁面を一部引き込ませた部分をさし、廊下等から、各住戸の入口に入るための、前室のような使い方をする部分。

アンボンドスラブ
床のコンクリートの打ち込みに際し、PC鋼線（高強度の線材）を通す位置にシースと呼ばれるコンクリートと付着しないようにするための鞘を埋め込み、コンクリートの硬化後このシースにPC鋼線を通し、緊張することにより上向きの力をスラブに与え、床の荷重の一部を打ち消すことによって、大きな面積でも小梁のいらない床を造ることができる床。

イニシャルコスト、ランニングコスト
イニシャルコストとは、建築物などを建てるときにかかる設計料、建設工事費などの初期費用のこと。
一般的に初期投資費用のことで、住宅建築では、建築工事費や設備、外構、設計・監理など、家づくりの始めから完成までにかかる費用のことをいう。
ランニングコストとは、建物完成後にかかってくる建物や設備機器、システムなどの維持や管理に必要な費用のことをいう。

ウォークインクローゼット
歩けるほどの収納が大型な部屋状の収納スペースのこと。主に衣類の収納に使用され、ハンガーパイプや棚が付いていたり、システム収納が組み込まれている。

ALC
Autoclaved Light-Weight Concrete の略で、軽量気泡コンクリートのこと。鉄骨造等の外壁や内壁、屋根、床などに使われる。内部に無数の小さな気泡を含むために、軽量で施工しやすく、耐火性や断熱性に優れている。

FRP
FRPとは Fiberglass Reinforced Plastic の略で、ガラス繊維で補強されたプラスチック複合材料のことをいう。優れた強度を持ち、浴槽や浄化槽などに使われる。

F☆☆☆☆
フローリングなどをはじめとする建材のホルムアルデヒド放散量の区分を示す基準のこと。
日本農林規格（JAS）や日本工業規格（JIS）が定めたもので、F☆からF☆☆☆☆まで4段階あり、F☆☆☆☆が最も厳しい基準。

MDF（主配電盤）
NTT地域会社の電話局で、回線と交換機の間にある装置。電話局では大量のケーブルを収容する必要があるため、交換機に接続する前に、ケーブルを整理するための配線分配装置であるMDFに接続する。

エントランスアプローチ
マンションの中心に位置する出入口部分に達するために設けられた誘導用の玄関をいう。

エントランスホール
エントランスアプローチから誘導されて造られており、マンションの中心に位置し、また主要な出入口部分をいう。入居者や外部からの来訪者の確認等、管理上重要な部分で、通常、管理人室や受付を設けている。また、入居者の公的空間として、ロビー等に使用する場合があり、そこに集合郵便受けも設置されている。

塩ビシート、クッションフロア
塩化ビニル樹脂を主原料としたシートのこと。塩ビシートは、耐水性に優れ、主にキッチンや洗面所、トイレなど水まわりの床材として使われることが多い。塩ビを使った床材には、シート状のものと、タイル状のものがある。クッションフロアともいわれる。

エンボス加工

表面に凹凸をつける加工のこと。

住宅では、クッションフロアの表面の模様などが一般的。金属では、キッチンのステンレス製のワークトップに加工されたり、アルミフェンスに仕上げとして使われる場合もある。

オートロックシステム

暗証番号や住戸内からの操作によって、エントランス内の自動ドアの施錠や解錠を行うシステムのこと。マンションでは不審な訪問者の侵入をエントランスで防げて防犯面で有効である。

オーバーハング

下階よりも上階が張り出し、スペースが広くなるように設計された形式のこと。下階よりせり出した部分をキャンティと呼び、居間やベランダとして使用する。庭の広さを損なうことなく、建物内の広さを確保できる。

オーバーフロー管

ベランダに雨水がたまって、室内に入らないために手すり壁等にあけられた管のこと。

また、室内の洗面ボウルや水槽の排水口が詰まったときに、あふれないように設けられた管もそういわれている。。

【カ行】

化学物質過敏症

非常に微量の薬物や化学物質の摂取によって引き起こされる健康被害。薬物や化学物質に対する許容量を一定以上超えると引き起こされると考えられており、個人差が大きい。シックハウス症候群と呼ばれる症状も化学物質過敏症の一つとされている。

笠木

手すりやパラペット等の立ち上がり部の上端水切り部分をいう。外部廊下やバルコニーの立ち上がり、屋上のパラペットの上部に、モルタルやタイル、鉄板・アルミ製等の笠木を付けて立ち上がり部分の保護をしている。特に、モルタルの場合には、直接風雨にさらされるために、経年によるひび割れが発生しやすく、メンテナンスが必要となる。

壁式構造

柱や梁を使わず、躯体にかかる力を壁で支える構造のこと。床、壁、天井の6つの「面」が構造躯体として、建物を支える構造のこと。

壁芯、内法

壁芯とは、壁の中心線で囲まれた寸法のことをさす。または、その採寸方法のこと。

壁芯は壁の中心線で測るので壁の厚みによって影響される点が、内側で測った寸法である内法との違いとなる。そのため、実際に使用できる面積は壁心で求められた面積よりも小さくなる。建築基準法では、外壁などの中心線で囲まれた水平投影面積を建築面積とする。マンションなどの登記をする場合は、内法で面積を算出する。

ガルバリウム鋼板

耐食性、耐熱性、加工性などに優れたアルミニウム・亜鉛合金めっき鋼板のこと。

溶融亜鉛めっき鋼板（通称トタン板）の3～6倍以上の耐久力など、優れた特性をもつことから、風雨にさらされるような外部をはじめ、過酷な環境にさらされる部位に使われることも多い。

キシレン

揮発性有機化合物の一つ。

キッチン天板

天板とは、キッチンの調理作業台のこと。カウンタートップ、ワークトップともいう。

揮発性有機化合物

常温常圧で大気中に容易に揮発する有機化学物質の総称のことである。略称:VOCs、VOC（英:Volatile Organic Compounds）。キシレン、トルエン、フロン類、ジクロロメタンなど洗浄剤や溶剤、燃料として、産業界で幅広く使用されている。しかし、大気や水質などへ放出されると、公害や健康被害を引き起こすことから問題視されている。

躯体

建築物の構造体のこと。

構造躯体と表現することもある。スケルトン（骨組み）にあたる部分のことで、内外装の仕上げと設備機器以外のものである。

グルニエ

grenier フランス語で屋根裏部屋のことで、英語ではロフト（loft）と呼ぶ。

コーキング、シーリング

コーキングとは、サッシまわりや窓枠などの周囲、部材の接ぎ目部分などの小さなすき間に、パテ状の充填材を詰めること。この充填材のことをコーキング材という。コーキング材は、水密や気密を目的としている。すき間への詰め物をシーリング材と呼ぶ。

用語説明

硬質ウレタンフォーム
ポリウレタン樹脂を主成分とし、発泡させたスポンジ状の保温材、断熱材のこと。高い耐熱性を発揮し、対応できる温度範囲が広いという特徴をもつ。

【サ行】

錆（サビ）
鉄や鉄合金の腐食生成物のことである。
一般的には金属の腐食生成物を錆と呼ぶ。
高炉で、鉄鉱石にエネルギーを与えると、炭素は鉄鉱石を鉄に還元する。こうして私達が使う『鉄』が産み出される。放置しておくと、やがて鉄は酸化して（エネルギーを失って）、酸化鉄に戻っていく。つまり、錆とは、還元された鉄が酸化して安定な状態へと戻ろうとするプロセスの結果である。

サムターン
ドアの室内側についている、錠の開け閉めを行うために使う金具のこと。
扉を閉めたときサムターンのツマミを回すと、かんぬきが錠本体から飛び出し、受け座にかかって施錠される。

さや管ヘッダー工法
樹脂製のさや管の中に本来の給水管を通す二重構造の配管工法のこと。
中の給水管も樹脂製なので、錆びることがなく、また、軟らかくて曲げやすく、鋼管のような継ぎ手がいらないので、水漏れの危険性が少ない。ヘッダー工法とは、給水・給湯は、ヘッダーと呼ばれる給水・給湯を一元的に分配するユニットから、各水栓まで供給されること。ヘッダーから各給水栓まで途中に分岐がないので、複数の水栓を同時に使用した場合でも、水量変化が少なく、安定した給水、給湯量が得られる。

酸化還元反応
酸化（Oxidation）とは、対象とする物質が電子を失う化学反応のこと。具体的には、物質に酸素が化合する反応、あるいは、物質が水素を奪われる反応などが相当する。還元（Reduction）とは、対象とする物質が電子を受け取る化学反応のこと。
例えば、鉄がさびて酸化鉄になる場合、鉄の電子は酸素（O2）に移動しており、鉄は酸化されていることが分かる。一方、酸素は鉄から電子を奪っているため、還元されている。このように、酸化還元反応はかならず対になって生起する。

シーリングライト
天井に直に取り付ける照明のこと。
シーリング（Ceiling）とは英語で天井のこと。部屋全体を照らす照明としてよく使われている。ぶら下がりタイプに比べ、天井からまんべんなく照らすので、部屋が明るくなる。また、天井がすっきりするので、部屋が広く感じるなどのメリットがある。ただし、あまり厚いものを選ぶと圧迫感が強くなったり、天井に特別な補強をしなければならない場合がある。

シックハウス症候群
住宅の新築または、リフォーム時に使用する建材や家具などの材料から放出する揮発性化学物質（ホルムアルデヒドなど）が人体に触れたり、吸引されることにより、めまいや吐き気、目やのどの傷みなどの健康障害を引き起こす症状のことをいう。
近年になって注目されたのは、化学物質を含んだ建材の普及とともに、アルミサッシなどにより、建築物の気密性が高まり、結果的に室内の濃度が高くなったという背景がある。建材に使われた接着剤や壁材、畳などに含まれているホルムアルデヒドなどがシックハウス症候群の原因と考えられている。

シリンダー錠
カギを差し込む本体部分が円筒状をしている錠のこと。
固定された外筒と回転できるシリンダーと呼ばれる内筒からなり、シリンダーのカギ穴にカギを差し込み回転させることで施解錠する。シリンダーの中には、スプリングのついたタンブラーという小柱状のピンで構成される障害子があり、そのきざみの鍵穴の変化で無数のカギの種類をつくることができる。

シロッコファン
遠心力で換気をするタイプの換気扇のこと。天井や壁の中に巡らしたダクトを通じて湯気や煙を排出口まで誘導するダクト式の排気の場合に使われるタイプの換気方式。屋外の風やダクトなどでつなげた場合でも風量が安定している。

スラブ
マンションの床を支える板状のコンクリートのこと。床版ともいう。

セットバック
建築基準法の斜線制限を受けて、垂直に建築できない建物部分を、階段状に後退させる部分をいう。セットバックされた部分は、ルーフバルコニーとして利用する場合が多い。

相対湿度
空気中に含まれる水蒸気の量と、その温度の空気が含み得る水蒸気の最大量との比率。

【タ行】

耐震構造

地震がきても建築物が倒壊せず、住人が避難できる構造。地震で生じる揺れに耐えるように設計された構造。具体的には、中小地震に耐えるように建物の躯体を筋交いや補強金物等を用いて強化することで、頑丈な骨組みをつくっている。ただし、大地震時には、構造物が崩壊しないことを前提に、部分的に壊れることを許容した構造。

耐力壁

建築物に風や地震による外力がかかった場合、その水平力に耐えるために構造を支持する壁のこと。

チョーキング

紫外線などの影響により、外壁などの塗膜の劣化が進み、触ると手に白い粉がつく状態のこと。
太陽光、日射、紫外線、雨や風などにより、外壁などの仕上げの塗膜から、劣化粒子が分解・離脱し表れる現象で、表面が次第に白く粉を吹いた状態になる。

通気管

排水系統において、排水を円滑にし、かつ排水によって生じる管内気圧変動からトラップ封水を保護する目的で、または、水槽類においては水位変化によって生じる気圧変動を調整する目的で空気を流通させるために設ける配管。

ディスポーザー

台所で出る生ゴミを細かく砕いて、水と一緒に下水道に流す機械。ディスポーザーのメリットは「シンク内に三角コーナーを置く必要がなくキッチンがすっきり」「生ゴミが出たらすぐに処理できるため衛生的」「マンション内のゴミ置き場のニオイが少ない」などいろいろ。

テラス

土地の一部を高く盛り上げて、その上部をコンクリートやタイル等で平らにし、住戸の延長として、戸外の床面を利用する部分。

DEN

一般的には書斎のことといわれているが、趣味を楽しむための部屋や家事室として使用される空間も含み、使い方自由の多目的スペースをさす場合もある。DENとは、巣、ほら穴を意味する英語。

ドライエリア

地下室や地盤面より低い部分に居室があるマンションで、これらの外壁に接する部分を、防湿・通風・採光等の住環境を良くするために設計される、空堀状の空間をいう。

トラップ

排水管の途中にある、水をためる部分のこと。
トラップは、下水から悪臭やネズミ、害虫などが、排水管を伝って室内に入り込むのを防ぐために設けられている。キッチンのシンクや洗面ボウル、便器、防水パンなどの排水管の途中につくられた水が溜まる部分のこと。例えば、洗面台やキッチンの流しの排水パイプがS字カーブになっている部分は、S字トラップと呼ばれる。形状や仕組みはいろいろな種類があり、サイホン式水封トラップではS型、P型、U型、非サイホン式水封トラップではドラム型、わん型などがある。

トルエン

揮発性有機化合物一つ。

ドレン

雨水を雨水立て管に導くため、屋根面などに設ける排水口をいう。落葉などによって閉塞されないような工夫がされている。

塗膜防水

液状の樹脂・合成ゴムなどをハケやヘラ、ローラーなどで下地に塗布するか、あるいは吹付機により施工して成膜・硬化させ、シームレスな防水層を形成する工法。
使用される材料としては、ウレタンゴム系が圧倒的に多くなっているが、その他に、FRP系、アクリルゴム系、ゴムアスファルト系などの材料も使用されている。

【ナ行】

24時間換気

24時間換気システムは、機械式換気とか強制換気と呼ばれることもある。窓を開けずに、電動ファンなどの機械の力で室内の空気を強制的に入れ換える方式。
従来の換気では、住宅中心部や収納内の空気が入れ替わりにくく、空気がよどむ場所ができるため、カビが発生しやすく、ダニも生じやすかった。

用語説明

【ハ行】

パイプシャフト
配管用のスペースのこと。通常は、共用部分として各階を縦に貫通し、共用配管や水道メーター・ガスメーター等を納める空間。パイプスペースまたはPSともいうことがある。

パティオ
スペイン、ラテンアメリカの住宅にある中庭こと。床にタイルを張ったスペイン風住宅の中庭をさすことが多い。住宅の内部空間と一体的に使用することを意図して計画された中庭のこと。

巾木（幅木）
床との継ぎ目にある壁の最下部に取り付けられる横木を幅木といい、汚れや傷を防止する目的と、施工上、納まりをよくする目的で使用される。壁面より出る出幅木、壁面より引っ込む入幅木、壁面と同面の平幅木がある。

パラペット
建物の屋上等の外周部分に少し立ち上げられたコンクリート壁のことで、この部分で屋上防水を立ち上げて、防水層の端部を処理する部分。

バリアフリー住宅
バリア（Barrier）は障壁、障害の意味。バリアフリーとは、高齢者や障害者が、生活するうえで障害になっている部分を除去すること。住宅では、すべりにくい床材を使用した広い廊下や、出入り口の段差解消、手すりなどを備えることをさす。バリアフリー住宅とは、そのような仕様・設備を導入した、お年寄りや子供が安全に生活できるよう配慮した住まいのこと。

バルコニー
マンション居室の延長として利用できる建物本体から飛び出した床部分のことをバルコニーという。ここは共用部分になるが、居住者が専用使用権を持っているので個人使用が可能。なお、セットバック部分のバルコニーはルーフバルコニーという。

パントリー
食品庫のこと。主に食品を収納しておくための部屋。

ピロティ
地上に柱として出して、その上部に建物をのせる部分をいう。一般的には、1階部分を柱や壁で支え、自由に通り抜けができる空間にした部分。エントランス周辺の通路や駐車場に使用される。

VOC
揮発性有機化合物。

プラスターボード
固めた石膏を芯材として、板状にした建築材料のこと。
石膏とは、硫酸カルシウムの白色の結晶で、セメントの原料となる。厚さ1cm程度で、表面に紙を張って板状にした製品。石膏ボードとも呼ばれる。耐火性、遮音性がある。

ペアガラス
ペアガラスは複層ガラスのことで、2枚のガラスの間に密封された空気層があって、断熱性、結露防止に優れている。

ベイバルコニー
バルコニーの中で、部屋等で入江のように三方を囲まれたものをベイバルコニーと呼ぶ。

ベントキャップ
通気管の端に取り付けられたカバーのこと。
ベントとは通気管のことで、トラップと垂直排水管の間に設けて、気圧の状態を調整する。木の葉やゴミ、雪など、ベント（通気管）の中に異物が混入することで、ベント（通気管）の機能が妨げられないように、ベントキャップを設置する。

ペントハウス（塔屋）
本来の意味は、マンションの最上階の住戸をペントハウスという。マンションでは、屋上から突出した「塔屋」のことをペントハウスといい、この部分には、階段室やエレベーター機械室、高架水槽等が設置される。

ボイドスラブ工法
中空のコンクリートスラブにボイド管を通し、それ自体で床や天井を支える梁の役目をさせたもの。この工法を採用することで、部屋の中に小梁が突出したりせずに、すっきりとしたレイアウトにすることができる。
床スラブ厚は、250～300㎜が、ボイドスラブの一般的な厚さ。従来のスラブに比べ、剛性・強度に優れているといわれる。

防　水
雨を直接受ける屋根は、コンクリートだけでは水の浸入を防ぐことができないので、防水層を設けている。防水層には、アスファルト防水、シート防水、塗膜防水などがある。防水層のちょっとした損傷が漏水を引き起こすことがあるので、定期的な点検が必要となる。

防水パン
洗濯機置き場の床に敷く、大きなお皿のような台のこと。主に強化プラスチック製で、床を水気から保護する。防水パンには、洗濯機の排水管を差し込む穴があいている。

ホルムアルデヒド
住宅に使われる仕上げ材や下地材、合成樹脂、接着剤などに含まれていると、空気中に拡散し、多量に吸い込むと、目がチカチカしたり、めまいや頭痛、皮膚障害などが起きる。シックハウス症候群や化学物質過敏症の一因。

【マ行】

免震構造
地震の力が直接建物に伝わらないようして、振動を軽減する構造のこと。
建物の上部と基礎との間に積層ゴムやダンパーなどの緩衝装置を設置して、地震のエネルギーを吸収し、揺れを低減し、建物そのものや室内の破壊を防ぐように工夫されている構造。

モルタル
砂（細骨材）とセメントと水とを練混ぜて作る建築資材。
ペースト状で施工性が良く、仕上材や目地材、躯体の調整などに多く用いられている。コンクリートとの違いは、砂利（粗骨材）が入らないこと。構造材料として用いられることはない。

【ヤ行】

ユニットバス
浴槽を中心として、床、壁、天井など各種の組み合わせで構成された室型ユニット。

ユニバーサルデザイン
ユニバーサルデザインとは、年齢や性別、障害の有無などに関係なく、だれもが利用しやすいように考えられた設計されたもののこと。

【ラ行】

ラーメン構造
柱や梁で建築物を支える構造で、材と材が接合する部分を変形にしくいように緊結した構造のこと。建物の構造の一種類。
ラーメンとはドイツ語で枠のこと。地震力・風圧力など水平外力を柱と梁のみで受け止める構造。

ルーバー
窓などに、幅の狭い板を何枚か縦に一定の間隔、角度で取り付けた装置のこと。よろい戸のこと。
光や視線を遮りながら通風・換気が行える。ハンドル操作で可動できるタイプは、板の角度を動かして調節することで、換気や採光の量を調節する。

ルーフバルコニー
下の階に居室がある部分の屋根や屋上部分を利用したバルコニーのこと。セットバック部分を有効に利用する手法。
利用者は、下階の住人に配慮して使用する必要がある。屋上防水を施していても、施工上・使用上注意をしないと、漏水の原因になることがある。

索　引

【あ行】

アース　20
RC　30,76
上がり框　76
アスベスト　48,76
アフターサービス　50〜54
網戸　12
アルコーブ　76
アルミ　7,46,47
アルミサッシ　7,12,46,47
暗騒音　32,35
アンボンドスラブ　76
維持管理　45,58〜61
石綿　48
イニシャルコスト　76
ウォークインクローゼット　76
浮き玉　17,28
内法　77
ALC　76
FRP　76
F☆☆☆☆　76
MDF（主配電盤）　76
エントランスアプローチ　76
エントランスホール　76
塩ビシート　76
エンボス加工　77
オートロックシステム　77
オーバーハング　77
オーバーフロー管　4,28,77
温度伸縮　31,44,45

【か行】

カーペット類　10,35,37
改修　48
階段　18
外壁　7,26,45
鍵　8,22
家具　9,11,23,37,42,43
火災　22
笠木　77
瑕疵　50
ガス機器　20,22
ガス給湯器　20
ガス漏れ警報機　20
風切り音　34
片引き戸　13
カビ　19,38
壁式構造　77
壁芯　77
ガラス　12,23
ガルバリウム鋼板　77
換気　37,39
換気小窓　34
換気扇　34,39
乾燥機　18
乾燥収縮　30,44
キシレン　37,77
キズ　9,55
キッチン天板　77
揮発性有機化合物　77
気密ゴム　8,26
気密性　8,37
給水設備　20
給排気口　20,35
共用部分　4
空気伝播音　32
躯体　77
クッションフロア　10,76
曇り止めヒーター　18
グルニエ　77
クロス　43
計画修繕　59
化粧ボード　11
結露　38,39,47
玄関窓　8
コーキング　78
硬質ウレタンフォーム　77
誤差　49
固体伝播音　32,35
コンクリート　26,27,30,31,33,34,39,44,49
混合水栓　20
コンセント　20〜22

【さ行】

サッシ　4,12,22,35,38
サビ　46,47,78
サムターン　78
さや管ヘッダー工法　78
酸化還元反応　78
シーリング　26,77
シーリングライト　78
事後保全　58
地震　23,44
止水栓　20
シックハウス（症候群）　37,78
湿度　39
遮音性能　32,35
遮音等級L値　33
遮音等級D値　32
修繕　59
修補　50,54
錠　8
障子　13
照明器具　20,21
初期消火　22
除湿　39
シリンダー錠　78
シロッコファン　78
人工大理石　14
水道メーター　20,29
ステンレス　14,15,47
スプリンクラー　29
スラブ　78
精度　49
セットバック　78
設備機器　20,28
洗濯機　18,27
洗面ボウル　18
専有部分　4
専用使用部分　4
専用庭　4
騒音　33,40
騒音のめやす　32
騒音レベル　32
相対湿度　37,39,78

【た行】

耐震構造　79
台風　22,23
大理石　9
耐力壁　79
タイル　7,26,44,45
たたみ　10
鳥害　40,41
長期修繕計画　47,58,59
丁番　8,13,14
チョーキング　79
通気管　5,36,79
凸凹　6
手すり　7,31
鉄部　7,46,47
テラス　79
DEN　79
電気機器　20
点検　45,59
転倒防止　23
ドアガード　8,22
ドアクローザー　8
ドアスコープ　22
とい（樋）　27
トイレ　16,17,28
塗膜防水　79
ドライエリア　5,38,79
トラップ　15,36,79
トルエン　79
ドレン　5,6,22,26,27,79

【な行】

夏型結露　38,39
臭い　36
24時間換気　37,79
布クロス　11
熱湯　15,18
燃焼型の暖房器具　39

【は行】

排水溝　27
排水口　15,28
排水設備　36
排水ホース　18
パイプシャフト　80
パチンコ玉　49
白華　31
パティオ　80
ハト　40,41
巾木（幅木）　80
パラペット　5,26,40,80
バリアフリー住宅　80
バルコニー　4,6,22,27,30,31,40,41,80
パントリー　80
引き違い戸　13
非常用品　23
避難　6,22,23
ビニルクロス　11
ひび割れ　26,30,31,44
開き扉　13
ピロティ　80
VOC　80
封水　15,36
吹き付けタイル　7
不具合　50
腐食　40,46,47
ふすま　13
冬型結露　38,39
プラスターボード　80
フローリング　9,34
糞　40,41
分電盤　21,22
ペアガラス　80
ベイバルコニー　80
ベランダ⇨バルコニー
ペンキ　11
ベントキャップ　80
ペントハウス（塔屋）　4,80
保安・保守　59
ボイドスラブ工法　80
防水　6,26,27
防水パン　81
防犯　38,39
法令点検　59
ホルムアルデヒド　37,81

【ま行】

虫　36,42,43
免震構造　81
物干し　7
モルタル　81

【や行】

ユニットバス　16,81
ユニバーサルデザイン　81
浴槽　16,39
汚れ　46,55
予防保全　58

【ら行】

ラーメン構造　81
ラバーカップ　15,17,28
ランニングコスト　76
ルーバー　81
ルーフバルコニー　81
劣化　26,27,44,47
レバーハンドル　14
レンジフード　15
漏水　6,7,18,20,26～29,30,31
漏電ブレーカー　21
ロータンク　17,28

あとがき

建築委員会より、これからマンションにお住まいになる方々に「住まい方に関するトラブル」をできるだけ防止できるような分かりやすい建物取扱説明書マニュアルの作成に取り組もうという活動方針を受けて、6名からなるワーキンググループをつくりましたのが、平成16年8月5日でした。それ以降、マニュアル完成までに要した期間は18ヶ月、その間のワーキンググループの会議回数が20回、ワーキングメンバーも8名となりました。

収集した住まい方に関するマンショントラブルアンケート件数は373件、これらアンケート分析を通して分かったことは、住民の方々の施工に対する不信感が痛切に感じられる事例が度々出てくることでした。このひとつひとつを分析し、マニュアルにフィードバックする中で、良好な環境を維持し、マンションに末永くお住まいいただくためには何を伝えるべきかを何度も何度も議論してきました。特に、言い訳にならぬよう、実情を正しく伝えることに配慮すること、これは大変気を使う作業でした。作業を終え、取り組んだメンバーにこの本に対する思い入れを聞くと以下のような答えでした。

①膨大なトラブル、クレーム事例を収集し、分類する中で、ちょっとした製品精度の認識の違いや間違った使い方や、メンテナンス方法により、多くのトラブルが発生、拡大が起こっている現実を知ることができました。それをもとに、少しでもトラブルが少なくなればとの願いを込めて作成しましたので、役立てほしい。

②日頃マンション建設およびアフターサービスに関わっている建築・設備技術者が、マンション住民の皆様にできるだけ分かり易い表現で作りました。住民の皆様の大切な「お城」を守るために活用してほしい。

③マンション建設に携わる多くの関係者の思いは、いかにトラブルの無いマンションを引渡すかということです。造り手と使い手の垣根を無くすことができればという思いを込めました。

④被害が拡大したため、大がかりな工事になってしまうことがあります。本冊子を活用いただき、トラブルを予防し、管理会社への早めの相談をお願いしたいと思います。

さて、編集作業の期間中、「耐震計算書偽装事件」が起きました。世間のマンションに対する不信感が、なお一層高まった事件ではなかったかと思います。その後、施工現場を公開する、あるいは計算書が閲覧できるという取り組みがゼネコンの間に出始めています。我々造り手側や、売り手側は、マンションで生活しようという方々に対して、もっと情報公開をして、建築というものをより良く理解していただく努力をしていく必要性があることを感じます。このマニュアルがその布石の役割を果たしてもらえれば、というのが発刊者一同の願いであります。なお、このマニュアルの作成にあたり、ご協力いただいた関係各社の皆様、社団法人大阪建設業協会事務局の皆様に改めて深く感謝いたします。

建　築　委　員　会

委員長		松　井　　　攻	（株式会社　竹中工務店）
副委員長	技術・施工担当リーダー	中　川　　　徹	（清 水 建 設　株式会社）
委　　員	技術施工副リーダー	鳥　羽　美　晴	（株式会社　森　　　組）
〃	技術施工担当	阪　本　重　信	（大 成 建 設　株式会社）
〃	〃	八　木　博　嗣	（株式会社　竹中工務店）
〃	〃	飯　尾　隆　之	（戸 田 建 設　株式会社）
〃	〃	栗　波　修　史	（株式会社　松　村　組）

マンション取扱説明書策定部会

部　会　長	徳　本　幸　治	（清 水 建 設　株式会社）
副 部 会 長	村　井　俊　雄	（株式会社　森　　　組）
委　　　員	福　永　信　彦	（大 成 建 設　株式会社）
〃	小　島　　　良	（株式会社　竹中工務店）
〃	田　野　憲　俊	（株式会社　竹中工務店）
〃	稲　継　洋　児	（戸 田 建 設　株式会社）
設計問題検討部会委員	松　本　康　宏	（安 藤 建 設　株式会社）
設計問題検討部会委員	加　藤　久　人	（株式会社　フ　ジ　タ）

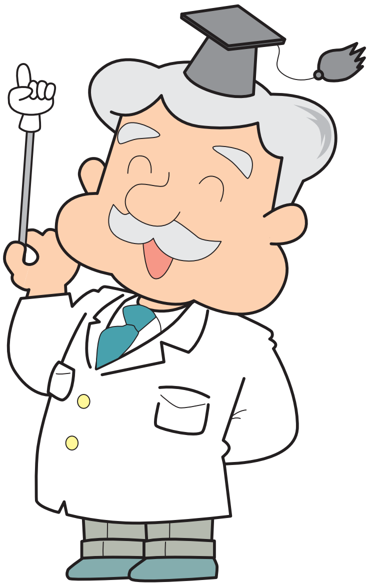
参　考　文　献

図　書　名	著者・発行者
建築物の遮音性能基準と設計指針	（社）日本建築学会編
鉄筋コンクリート造建築物の耐久設計施工指針（案）・同解説	（社）日本建築学会編
住まいのクリニック「結露を予防して気持ちよく暮らそう」	NPO法人　日本健康住宅協会
住まいのクリニック「知らないと恐ろしい「カビの実態」	NPO法人　日本健康住宅協会
建築トラブルにみる常識・非常識	（社）日本建築協会
建築・設備維持管理のしおり	（社）建築設備維持保全推進協会
知っておきたい住まいの害虫・害菌・カビの手引き〈家庭保存版〉	武田薬品工業（株）化学品事業部、住宅ケンコウ社連合会事務局
長期修繕計画作成・見直しマニュアル	（財）マンション管理センター
改正建築基準法に対応した建築物のシックハウス対策マニュアル	国土交通省
コンクリートのひびわれ調査・補修指針	（社）日本コンクリート工学協会
中高層住宅アフターサービス規準（様式B）	（社）不動産協会
外壁タイル張りの耐震診断とその安全対策講習会テキスト	（財）日本建築防災協会

建物のプロがお答えします
マンション長生きの秘訣

平成17年12月　初版発行

編集・発行　**社団法人　大阪建設業協会**
〒540-0031　大阪市中央区北浜東1-30
TEL　06－6941－4822
FAX　06－6941－3499
http://www.o-wave.or.jp



社団法人　**大阪建設業協会**

〒540-0031　大阪市中央区北浜東1-30
TEL.06-6941-4822　FAX.06-6941-3499
http://www.o-wave.or.jp